

Gemeinde Witzmannsberg

Bebauungsplan

„Witzmannsberg Ost, Deckblatt Nr. 1“



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Gemeinde Witzmannsberg
Marktplatz 10
94104 Tittling

Tittling, den 28. Mai 2020

Josef Schuh
1. Bürgermeister

Josef Schuh
1. Bürgermeister

Gemeinde Witzmannsberg

Bebauungsplan Witzmannsberg Ost Deckblatt Nr. 1

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

1. Planungsziel

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Witzmannsberg, VG Tittling/Witzmannsberg, im Osten der Ortschaft Witzmannsberg an der Kreisstraße PA 27.

Es stellt einen Lückenschluss zwischen bereits vorhandener Bebauung dar. Die angrenzende Wohnbebauung ist geprägt durch die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Das Plangebiet weist 6 Bauparzellen auf mit einer Größe je Grundstück von ca. 750 m² bis 1150 m². Die Bauparzellen an der Kreisstraße mit Flächen von ca. 1100 m² wurden gewählt, da durch den Schutzstreifen zur Kreisstraße sich die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke auf ca. 750 m² beschränkt. Bei den Parzellen Nr. 5 und 6 ist es wegen des Zuschnitts der Grundstücke erforderlich, größere Parzellen darzustellen, um eine vernünftige Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Zudem soll mit den etwas größeren Bauparzellen die Möglichkeit geschaffen werden, dass z. B. der Raumbedarf für 2 bis 3 Generationen verwirklicht werden kann, eine Form die im ländlichen Raum noch häufig der Fall ist. Ein Grund hierfür sind sicher auch die stetig steigenden Grundstückspreise. Als großer Vorteil eines Mehrgenerationenhauses ist auch noch die geringere Flächenversiegelung anzuführen, da 3 Einzelhäuser mit Gartenfläche mehr Flächenversiegelung aufweisen als ein Mehrgenerationenhaus. Zudem wird es der älteren Generationen ermöglicht, durch die unmittelbare Nähe und Mithilfe der jüngeren Generationen, im gewohnten Umfeld und dem eigenen Zuhause länger selbstständig zu wohnen.

Die Gemeinde Witzmannsberg beabsichtigt im Bereich des Planungsgebietes die Ortschaft mit einer Wohnbebauung abzurunden und somit die Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde Witzmannsberg zu bedienen.

Da das Plangebiet im sogenannten Außenbereich lag, war es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist es, eine Nachverdichtung zu ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen in Witzmannsberg zu schaffen.

Das Plangebiet wurde für eine Bebauung gewählt, da es an bereits vorhandenen Verkehrswegen liegt und daher eine Versiegelung zur Schaffung von Erschließungsstraße sehr gering ist.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Deckblatt Nr. 1 erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB, bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen.

Es wird hierbei gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Plangebiet stellt keinen Schutzbereich nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB da, für gefährdete, heimische Pflanzen und wildlebende Tierarten, wodurch das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 5 ausgeschlossen wäre. Das Gebiet fällt nicht unter die Natura-2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m² festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund dieser Gesetze ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Einarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Fläche mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich, die im Osten und Westen an bestehende Bebauung angrenzt und derzeit noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant war.

Gemäß § 13b BauGB kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die hierfür erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB darf angewendet werden, wenn:

- die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 m² aufweist. Bei der vorliegenden Planung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Fläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt ca. 2340 m², somit ist der Schwellenwert weit unterschritten.
- die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Diese Voraussetzung ist durch die Festsetzung als –WA – Allgemeines Wohngebiet- gegeben.
- die Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das geplante Wohngebiet bildet einen Lückenschluss zwischen bereits bestehender Wohnbebauung.

Die geplante Wohnbebauung vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit zur bestehenden Wohnbebauung und auch im Hinblick auf die gesamte Ortschaft Witzmannsberg.

<u>Größe des Plangebiets ca.</u>	<u>6140 m²</u>
davon:	
öffentliche Flächen für Straßen, Wege, Versorgung ca.	290 m ²
Private Baugrundstücke ca.	5850 m ²
mögl. befestigte Fläche – GRZ 0,4	2340 m ²
mögl. Befestigte Fläche GRZ 0,4 + 50 % = 0,6 nach § 19 Satz 4 BauNVO	3510 m ²

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab:

- Landratsamt Passau, rechtlich
- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht
- Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz
- Regionaler Planungsverband Donau Wald
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- KBR Josef Ascher
- Regierung von Niederbayern
- ZAW Donauwald GmbH

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Endausfertigung eingearbeitet, es gab kleine Änderungen, sodass keine erneute Auslegung des Bauleitplanverfahrens erforderlich gewesen ist.

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwände:

- ZV Wasserversorgung Bayerischer Wald
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- IHK Passau
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Staatliches Bauamt
- Regierung von Niederbayern (Gewerbeaufsichtsamt)
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bayerischer Bauernverband

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Landratsamt Passau, Städtebau
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Passau, Gesundheitsamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Flurbereinigungsdirektion
- Handwerkskammer Nby./Opf.
- Kreisjugendring Passau
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.

- LV für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Bürgereinwände gab es keine.

4. Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Wie bereits oben erwähnt, stellt das Plangebiet einen Lückenschluss zu bereits bestehender Bebauung dar. Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Das bestehende Ortsbild wird somit nicht beeinträchtigt.

Weitere noch freie Bauparzellen in der Gemeinde befinden sich in Privatbesitz und können daher von der Gemeinde nicht genutzt werden.

