

### VERFAHRENSVERMERKE

- zur Änderung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 im Rahmen der Erweiterung der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Asenbaum
- Der Gemeinderat von Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 23.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellbeschluss wurde am ---,---,----- ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 19 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom ---,---,----- hat in der Zeit vom ---,---,----- bis ---,---,----- stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 19 der Landschaftsplanänderung mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom ---,---,----- hat in der Zeit vom ---,---,----- bis ---,---,----- stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 19 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom ---,---,----- wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ---,---,----- bis ---,---,----- beteiligt.
  - Der Entwurf des Deckblattes Nr. 19 der Landschaftsplanänderung mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom ---,---,----- wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ---,---,----- bis ---,---,----- im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten, im Rathaus Tittling, zu den üblichen Öffnungszeiten.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ---,---,----- das Deckblatt Nr. 19 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom ---,---,----- festgestellt.

Witzmannsberg, \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Witzmannsberg  
 Josef Schuh – Erster Bürgermeister \_\_\_\_\_

Passau, \_\_\_\_\_  
 Landratsamt Passau  
 Unterzeichner \_\_\_\_\_

8. Ausgefertigt  
 Witzmannsberg, \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Witzmannsberg  
 Josef Schuh – Erster Bürgermeister \_\_\_\_\_

9. Die Erteilung der Genehmigung der Landschaftsplanänderung mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Dbl. Nr. 19 wurde am ---,---,----- gemäß § 6 Abs.5 ortsüblich bekannt gemacht. Der Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Tittling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Landschaftsplanänderung mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Dbl. Nr. 19 ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Witzmannsberg, \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Witzmannsberg  
 Josef Schuh – Erster Bürgermeister \_\_\_\_\_

### LEGENDE

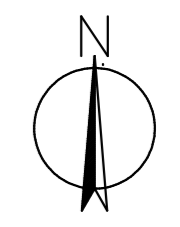
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen
- Rechtsverbindlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des 3. Abschnittes BNatSchG
- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung geplant
- Umgrenzung der Fläche –Dorfgebiet– im rechtskr. FLNPL
- Umgrenzung der Flächen in der rechtskr. Ortsabrundungssatzung

## LANDSCHAFTSPLAN WITZMANNSBERG mit Rechtswirkung eines FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### ÄNDERUNG durch DECKBLATT NR. 19 Bereich: Asenbaum - 4. Änderung OAS Asenbaum -

### - ENTWURF -

AUFSTELLER: GEMEINDE WITZMANNSBERG  
 MARKTPLATZ 10  
 94104 WITZMANNSBERG  
 LANDKREIS: PASSAU  
 REGIERUNGS-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO UTA WAGNER ARCHITECTIN DIPL. ING. (FH) SPITZENDORF 4A 94104 WITZMANNSBERG  
 GRÜNORDNUNG: PLANUNGSBÜRO GREINER MUGGENTHALER STRASSE 4 94104 TITTLING

#### PLANSTAND

ENTWURF 01	27.03.2026

	ERSTELLER	DATUM	PLANNUMMER	MASSSTAB
ENTWURF	WAGNER	27.03.2026	026/10	1 / 1000



# **GEMEINDE WITZMANNSBERG**

94104 VG Witzmannsberg/Tittling

## **DECKBLATT NR. 19 LANDSCHAFTSPLAN WITZMANNSBERG MIT RECHTSWIRKUNG EINES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS im Rahmen der**

**- 4. ÄNDERUNG DER OAS ASENBAUM -**

## **BEGRÜNDUNG - ENTWURF**

<b>Gemeinde:</b>	<b>Witzmannsberg</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Witzmannsberg</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Passau</b>

architekturbüro uta wagner dipl. ing. (fh)  
architektin + stadtplanerin  
spitzendorf 4a 94104 witzmannsberg  
tel.: 08504 – 1540 fax: 08504 – 5511  
uta@archiwag.de

## INHALTSVERZEICHNIS

### A. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

- 1.0 Vorbemerkung und Planungsaufgabe
- 2.0 Lage und Anbindung des Plangebietes
- 3.0 Situationsbeschreibung
- 4.0 Anlass und Erfordernis der Planung
- 5.0 Übergeordnete Planungen
  - 5.1 Regionalplanung
  - 5.2 Schutzgebiete
- 6.0 Darstellung der Nutzung
- 7.0 Belange der Umwelt
- 8.0 Erschließung und Wasserwirtschaft
  - 8.1 Verkehr
  - 8.2 Wasserversorgung
  - 8.3 Regenwasser
  - 8.4 Schmutzwasser
  - 8.5 Löschwasser
  - 8.6 Entsorgung Hausmüll
- 9.0 Immissionsschutz und Verkehrslärm
  - 9.1 Immissionsschutz
  - 9.2 Verkehrslärm
- 10.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 11.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung
- 12.0 Planungsalternativen

### B. ANLAGEN

- 1. Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, Änderung durch Deckblatt Nr. 19, Bereich Asenbaum, Stand 27.03.2026
- 3. Grünordnung:
  - Umweltbericht
  - Planungsbüro Greiner, Tittling

## 1.0 VORBEMERKUNG UND PLANUNGSAUFGABE

Die Gemeinde Witzmannsberg hat auf Grund der Nachfrage von mehreren Grundstückseigentümern nach Baumöglichkeiten im Dorfgebiet Asenbaum, den Beschluss gefasst, landwirtschaftliche Fläche als bebaubare Fläche in den Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, ist von den Gemeinden aufzustellen bzw. durch Deckblatt zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan soll dazu beitragen, eine geordnete Siedlungsstruktur zu entwickeln.

Die Gemeinde Witzmannsberg ist in der Regionalplanung, Region Donauwald (12), eingestuft als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Gemeinde ist dem Landkreis Passau zugehörig.

Die Gemeinde Witzmannsberg hat in der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2025 die Änderung des Landschaftsplanes Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, mittels Deckblatt Nr. 19, für Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 3404, 3665, 3667 und 3725, Gemarkung Witzmannsberg, zur Schaffung von Wohnbauflächen, gefasst.

Der Änderungsbereich als Erweiterungsfläche liegt im Westen und Norden der Ortschaft Asenbaum.

Zudem wurden die Flächen des Landschaftsplanes an die Dorf-Flächen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung angepasst. Diese Maßnahme betrifft die Grundstücke mit der Flurnummer 3713/1, 3713/2, 3725/2, 3727, 3727/1, 3728/1 und Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 3653, 3646/2, 3710, 3711, 3713, 3725, 3725/1, 3725/3 und 3728/1.

Des Weiteren wurden Grundstücke, welche bereits bebaut sind, jedoch außerhalb dem Geltungsbereich der OAS liegen in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Dies betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern 3400, 3664/2, 3647 und 3710/3.

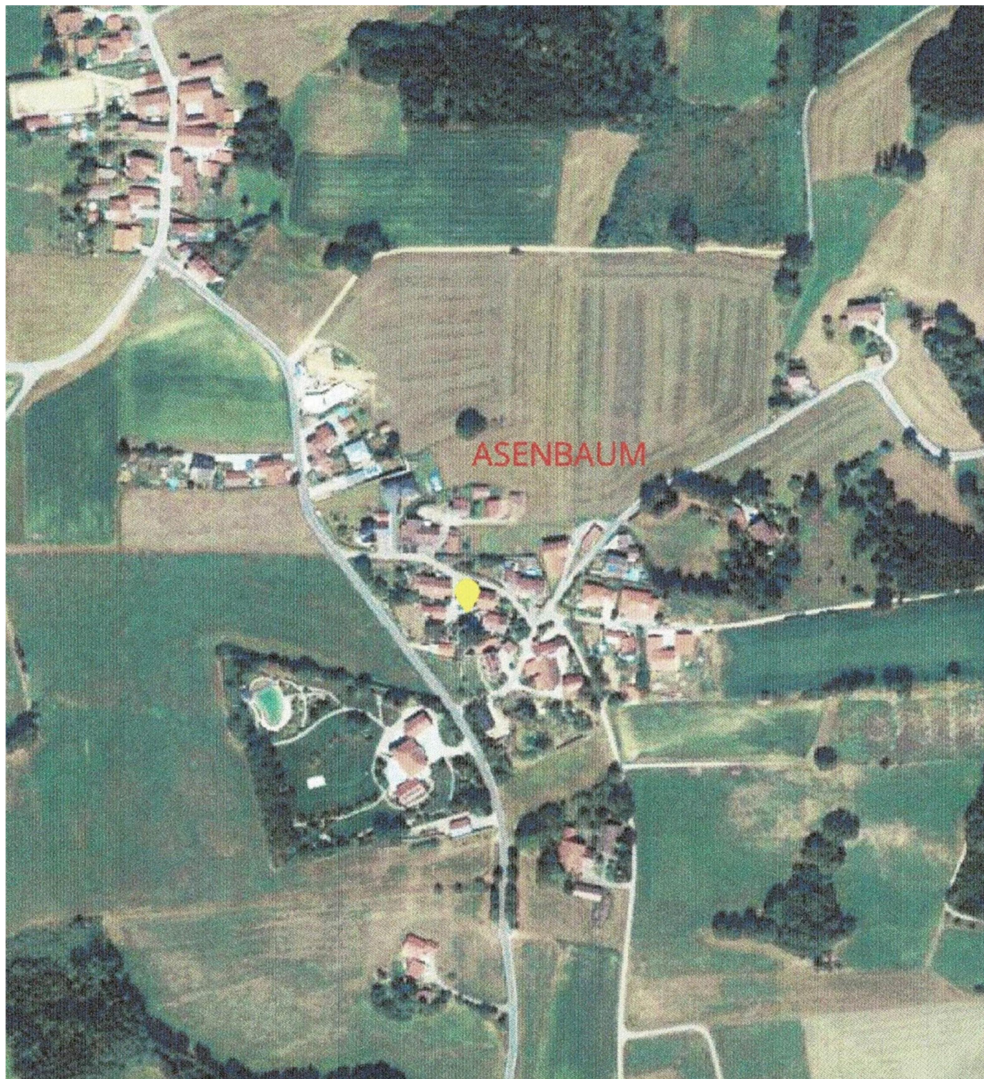
Das Plangebiet-MD- weist eine Gesamtfläche ( einschl. Verkehrsflächen ) von ca. 54.540 m<sup>2</sup> auf.

## 2.0 LAGE UND ANBINDUNG DES PLANGEBIETES

Der Planbereich MD Asenbaum liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde Witzmannsberg liegt im Norden des Landkreises Passau.

Die Anbindung des Dorfes Asenbaum erfolgt über Gemeindestraßen zur PA 27.

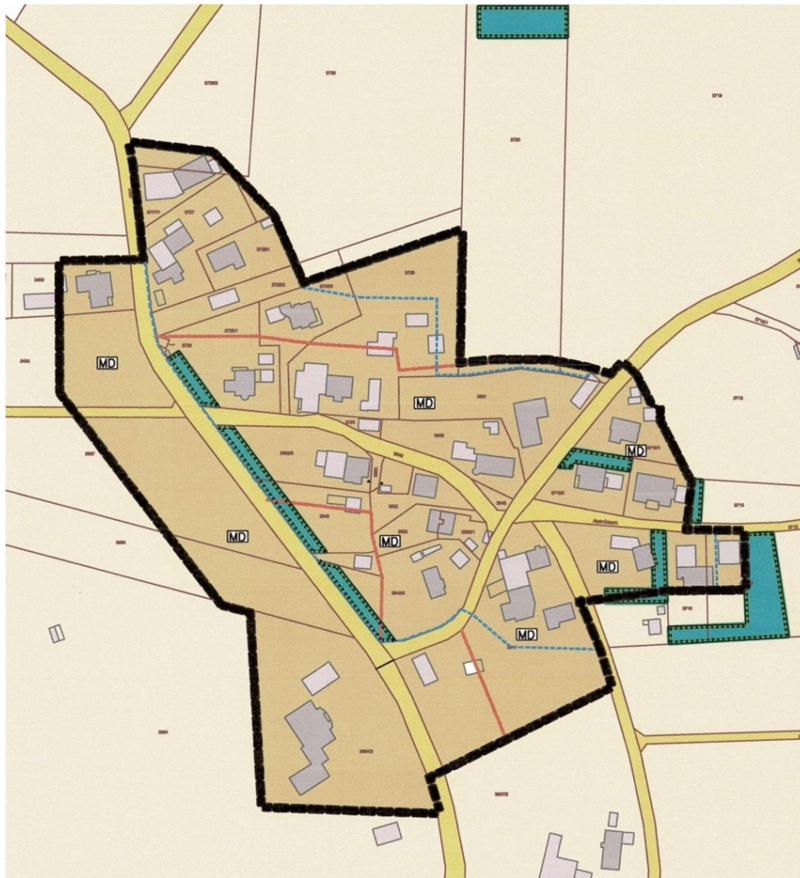


### 3.0 SITUATIONSCHREIBUNG

Gegenüberstellung Flächennutzungsplan Bestand und Deckblatt Nr. 19



Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans  
hier Ausschnitt Dorfgebiet Asenbaum – letzter Stand vor Änderung durch Deckblatt  
Nr. 19 ohne Maßstab



Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans  
hier Ausschnitt Dorfgebiet Asenbaum – Deckblatt Nr. 19

ohne Maßstab

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des MD Asenbaum werden umlaufend begrenzt von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Dorfgebiet liegt auf einer Höhenlage von ca. 495 NHN bis 460 NHN, das Gelände fällt nach Süden und Westen ab.

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraßen erschlossen mit Anbindung an die PA 27.

Die bestehende Bebauung des Dorfgebietes besteht hauptsächlich aus Einzelhäusern, als Ein- und Zweifamilienhäuser, und landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Erhaltenswerte Grünstrukturen sind im Bereich der landwirtschaftlichen Wiesenflächen des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 4.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Ein Anlass für die Änderung des Landschaftsplanes Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans erfolgt aufgrund der Flächenanpassung zur 1. Änderung aus 2007, 2. Änderung aus 2013, 3. Änderung aus 2015 und 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Asenbaum aus dem Jahre 2022. Diese Anpassung betrifft die Grundstücke / Teilflächen mit den Flurnummern 3646, 3646/2, 3653, 3710, 3710/3, 3711, 3713, 3713/1, 3713/2, 3646, 3725, 3725/1, 3725/2, 3725/3, 3727, 3727/1, 3728, 3728/1 und 3728/2. Diese Anpassung umfasst eine Fläche von ca. 13.600 m<sup>2</sup>.

Zudem werden bereits bebaute Flächen in den Landschaftsplan mit aufgenommen, dies betrifft die Flurnummern 3400, 3647, 3664/2 und 3710/3. Diese Fläche beträgt ca. 8790 qm.

Ein weiterer Punkt ist die Schaffung von Bauland im Dorfgebiet Asenbaum. Von mehreren Grundstückseigentümern kam die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Dorfgebiet. Die jeweiligen Bauflächen bleiben hauptsächlich im Besitz der Eigentümer und soll z. B. deren Kinder die Möglichkeit bieten, im Heimatort zu verbleiben und Wohnraum zu schaffen.

Diese Erweiterungsfläche zum Landschaftsplan betrifft die Flurnummern 3404, 3665, 3667 und 3725. Diese Gesamtfläche beträgt ca. 8250 qm.

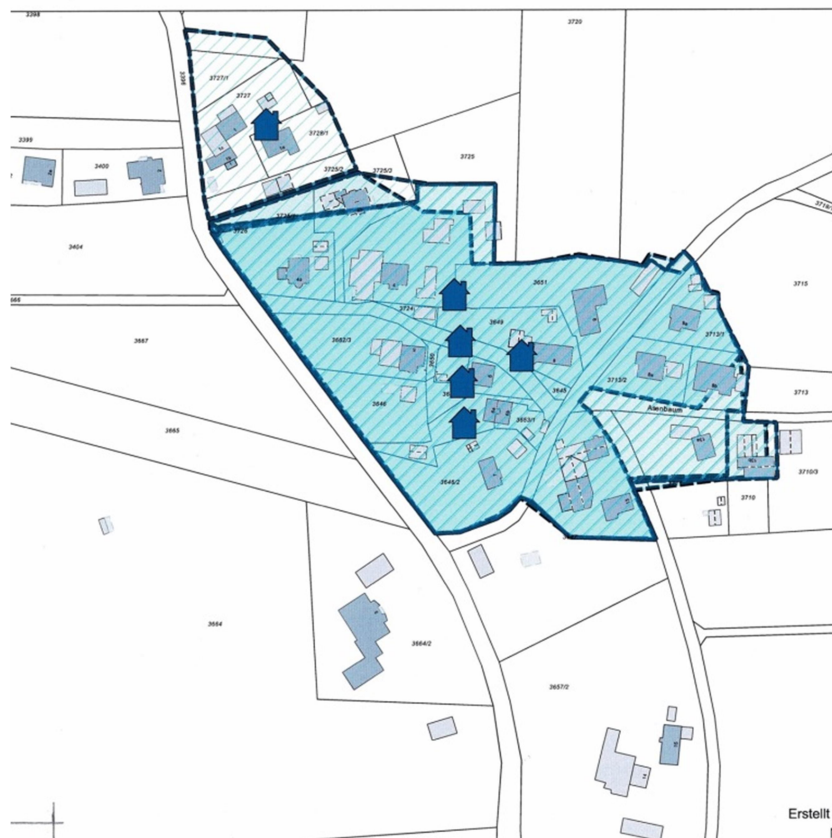
Der Planungsbereich, der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, besitzt gute Voraussetzungen für eine derartige Nutzung. Das Plangebiet grenzt zum einen direkt an die Erschließungsstraße und die Wohnbebauung und es schließt eine Lücke zwischen bebauten Grundstücken. Durch den Lückenschluss entsteht für das Dorfgebiet Asenbaum eine kompakte, in sich geschlossene Siedlungsstruktur. Die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind in den angrenzenden Gemeindestraßen bereits vorhanden.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzmannsberg als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Zuge der Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 19 werden die Grundstücksflächen bzw. Grundstücks-Teilflächen der o.g. Flurnummern, welche z.T. bereits bebaut sind oder derzeit noch als Landwirtschaftsfläche genutzt und ausgewiesen sind, in die Fläche für ein -Dorfgebiet (MD)- geändert.

Im Bereich der OAS Asenbaum stehen derzeit im Geltungsbereich keine Alternativmöglichkeiten zur Erschließung als Bauland zur Verfügung.

Es sind zwar noch geringfügig im Bereich der OAS Asenbaum Bauflächen vorhanden, diese sind jedoch nicht im Besitz der Antragsteller und werden auch nicht veräußert.



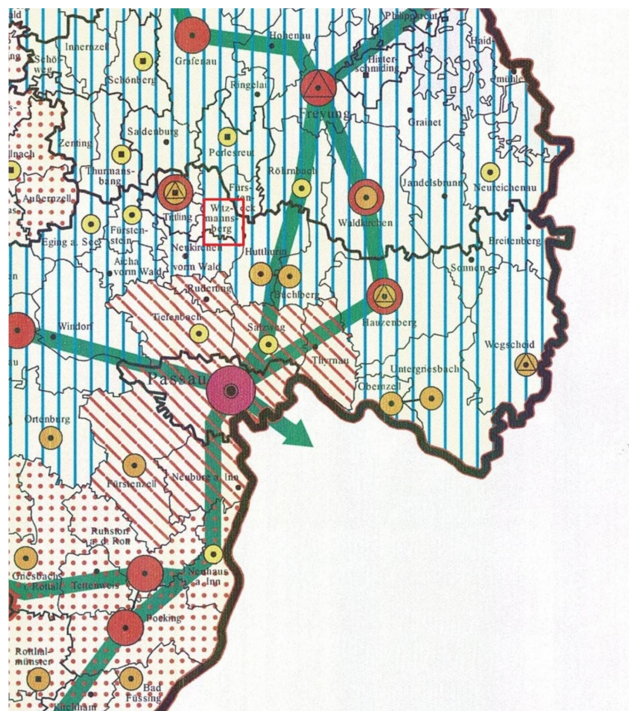
Ortsabrundungssatzung Asenbaum, 4.Änderung v. 2022

ohne Maßstab

## 5.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 5.1 REGIONALPLAN

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.



#### Ziele der Raumordnung (Regionalplan)

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- △ Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

#### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (LEP 2006)

- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- △ Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

**Auszug Regionalplan Donau-Wald**

**ohne Maßstab**

Die Region Donau-Wald ist zur Gänze dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Räumlich konkretisierte Zielaussagen sind im Regionalplan der Region Donau-Wald nicht gegeben.

Zielsetzung ist es, dass die Entwicklung des ländlichen Raumes in besonderem Maße gestärkt werden soll.

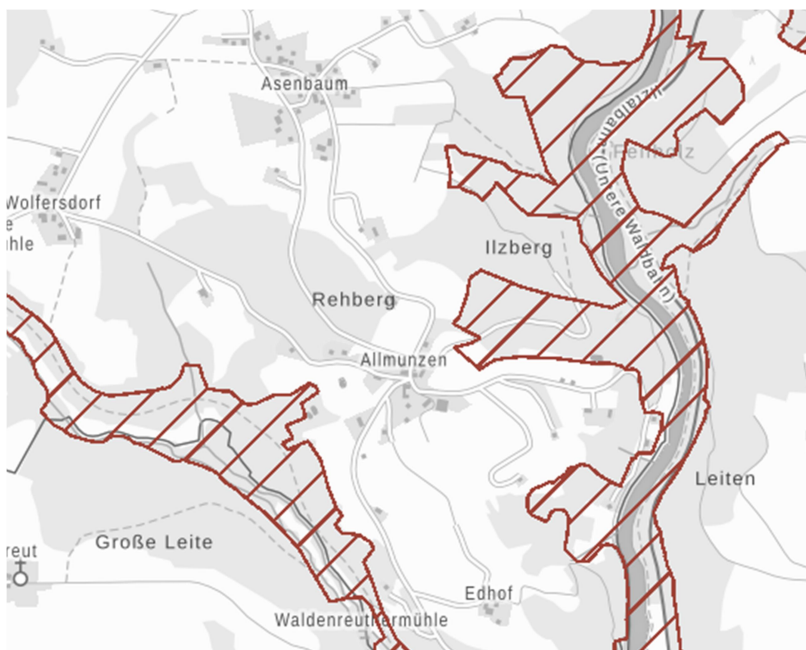
Die Gemeinde ist dem Landkreis Passau zugehörig.

## 5.2 SCHUTZGEBIETE



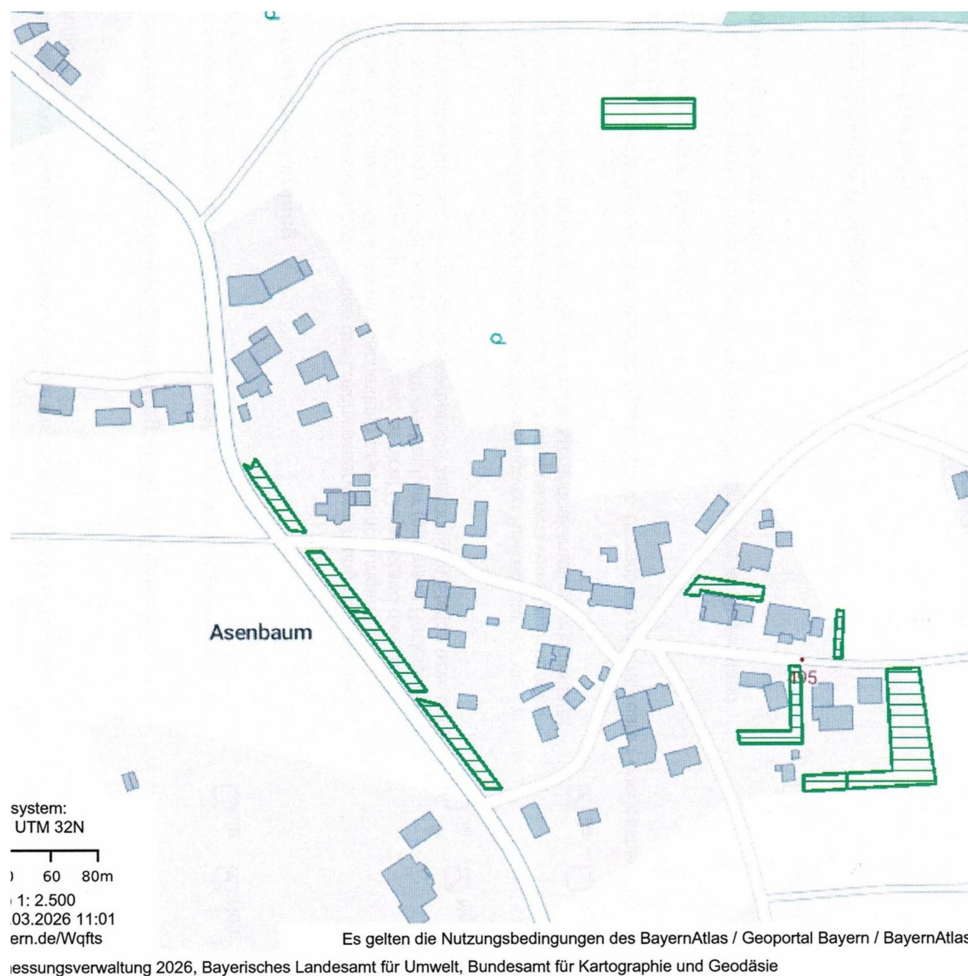
Planansatz Landschaftsschutzgebiete

ohne Maßstab



Schutzgebiet Fauna-Flora-Habitat (Natura 2000)

ohne Maßstab



Darstellung Öko-Ausgleichsflächen

ohne Maßstab

Das bestehende Dorfgebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Ilztal“. Das geplante Erweiterungsgebiet liegt außerhalb der Schutzgebiete.

## 6.0 DARSTELLUNG DER NUTZUNG

Der rechtswirksame Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans stellt den geplanten Erweiterungsbereich als –Fläche für die Landwirtschaft- dar. Die geplante Nutzung als Erweiterung zum Dorfgebiet. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Dorfgebiet an und bildet somit die Ortsabrundung in diesem Bereich.

Der Flächennutzungsplan weist, mit der geplanten Erweiterung und Anpassung an die OAS, folgende Flächen aus:

	Art der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan	Flurnummer	Bisher ca.	Geplant ca.
A.	Bestehendes Dorfgebiet		18.000 qm	18.000 qm
B.1	<b>Anpassung zur Ortsabrundungssatzung</b>  Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	3725/1-Teilfl. 3725/2 3728/1 3727 3727/1 3728-Teilfl. 3728/1 3728/2-Teilfl. 3725/3-Teilfl. 3725-Teilfl. 3646-Teilfl. 3653-Teilfl. 3646/2-Teilfl. 3713/1 3713-Teilfl. 3713/2 3711-Teilfl. 3710 Teilfl. 3710/3-Teilfl.	13.600 qm	
B.2	Wohnbauflächen-Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO	siehe oben	-----	13.600 qm

C	Bereits bebaute Wohnbauflächen außerhalb der OAS	3710/3-Teilfl. 3647-Teilfl. 3664/2 3400-Teilfl.	8.790 qm	8.790 qm
D.1	Erweiterung  Flächen für die Landwirtschaft	3404-Teilfl. 3667-Teilfl. 3665-Teilfl. 3725-Teilfl. 3725/3-Teilfl.	8.250 qm	
D.2	Wohnbauflächen-Dorfgebiet		—	8.250 qm
	Geltungsbereich - Flächen gesamt ( ohne Verkehrsflächen)			48.640 qm

## 7.0 BELANGE DER UMWELT

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, der Umweltauswirkung erfolgt im Umweltbericht. Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Detaillierte Aussagen der vorgenannten Maßnahmen sind in der Planung und im Umweltbericht erfasst.

## 8.0 ERSCHLIESSUNG UND WASSERWIRTSCHAFT

### 8.1 VERKEHR

Die Verkehrsanbindung des Dorfgebietes erfolgt über das bestehende gemeindliche Straßennetz mit Anbindung an die Kreisstraße PA 27 in unmittelbarer Nähe.

## **8.2 WASSERVERSORGUNG**

Eine ordnungsmäße Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser ist von der Gemeinde Witzmannsberg gewährleistet.

## **8.3 REGENWASSER**

Die Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser erfolgt mittels Regenwasserkanal in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde, welches im Straßenverlauf als Trennsystem vorhanden ist.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlags-/Regenwasser dort abzuleiten, wo es anfällt.

Die Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen Privatgrundstücken mittels Zisternen, als auch breitflächige Versickerung sind ausdrücklich erwünscht.

## **8.4 SCHMUTZWASSER**

Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Das Kanalnetz ist im Bereich der Straße als Trennsystem vorhanden.

## **8.5 LÖSCHWASSER**

Die erforderliche Löschwassermenge ist nach den Technischen Regeln mit den Arbeitsblättern W 405 und W 331 des DVGW zu gewährleisten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung mit bestehenden Hydranten. Im Umkreis des Dorfmittelpunktes sind in einem Radius von ca. 60 m ein Hydrant und einem Radius von ca. 300 m ein weiterer Hydrant vorhanden. Es ist geplant einen zusätzlichen Hydranten in ca. Ortsmitte zu errichten.

## **8.6 ENTSORGUNG HAUSMÜLL**

Die Gemeindestraße ist in ihren Abmessungen und Radien so geplant, dass sie den Anforderungen für Abfallsammelfahrzeuge entspricht. Der Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald ist öffentlich-rechtlicher Entsorger im Landkreis Passau. Die Müllbeseitigung ist damit gesichert.

## **9.0 IMMISSIONSSCHUTZ, VERKEHRSLÄRM**

### **9.1 IMMISSIONSSCHUTZ**

Bedingt durch die räumliche Lage des Plangebietes am westlichen Rand des Dorfgebietes, werden sich diese im Übergangsbereich von Siedlungs- und Landschaftsraum befinden. Daher können im gesamten Geltungsbereich zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten. Wenn die Beeinträchtigungen gering sind, d.h. wenn die Werte nach TA-Lärm (technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) nicht überschritten werden, sind diese zu dulden.

### **9.2 VERKEHRSLÄRM**

Im Plangebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorfgebiete. Da das Plangebiet an eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen angrenzt, ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nicht zu rechnen.

## **10.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden weder Bodendenkmäler noch bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche von der Planung berührt. Baudenkmäler sind nicht betroffen.

## **11.0 ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Eigentümer der Grundstücke mit den Flurnummern 3404, 3665, 3667 und 3725, Gemarkung Witzmannsberg, haben bei der Gemeinde Witzmannsberg den Antrag gestellt, auf einem Teilbereich der oben genannten Flurnummer, Bauland zu schaffen.

Durch die geplante Änderung des Landschaftsplanes Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, mittels Deckblatt Nr. 19 soll die Bebauung im direkten Anschluss an den bestehenden Ortsrand ermöglicht werden.

Die geplanten Wohnbaugrundstücke schließen im Westen und Norden unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Sie schließen zwischen bereits bebauten Grundstücken eine Lücke und bilden mit der bestehenden Wohnbebauung eine räumliche Einheit.

Aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie der bestehenden Einrichtungen zur Versorgung und Entsorgung des Plangebietes bietet sich der Einbezug des Ortsrandes an, auch hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im sogenannten Außenbereich, wäre eine Nutzung zur Bebauung der unbebauten Grundstücke nicht möglich.

Die Grundstücke bleiben hauptsächlich im Besitz der Eigentümer; die Verwirklichung der Planung, erfolgt durch die Eigentümer.

Hauptziel ist es, für ortsansässige Familien Bauflächen zu schaffen.

## 12.0 PLANUNGALTERNATIVEN

Im Geltungsbereich der bestehenden Ortsabordnungssatzung sind derzeit keine Bauflächen verfügbar.

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 3646, 3646/2 und 3647 sind, trotz Bebauung, noch Flächen (Gartenbereich) für eine weitere Bebauung vorhanden; diese sind jedoch nicht zu erwerben. Das Grundstück mit der Flurnummer 3662/3 wird derzeit gerade bebaut.

Witzmannsberg.....

.....

1. Bürgermeister

Aufgestellt, 27.03.2026

Uta Wagner



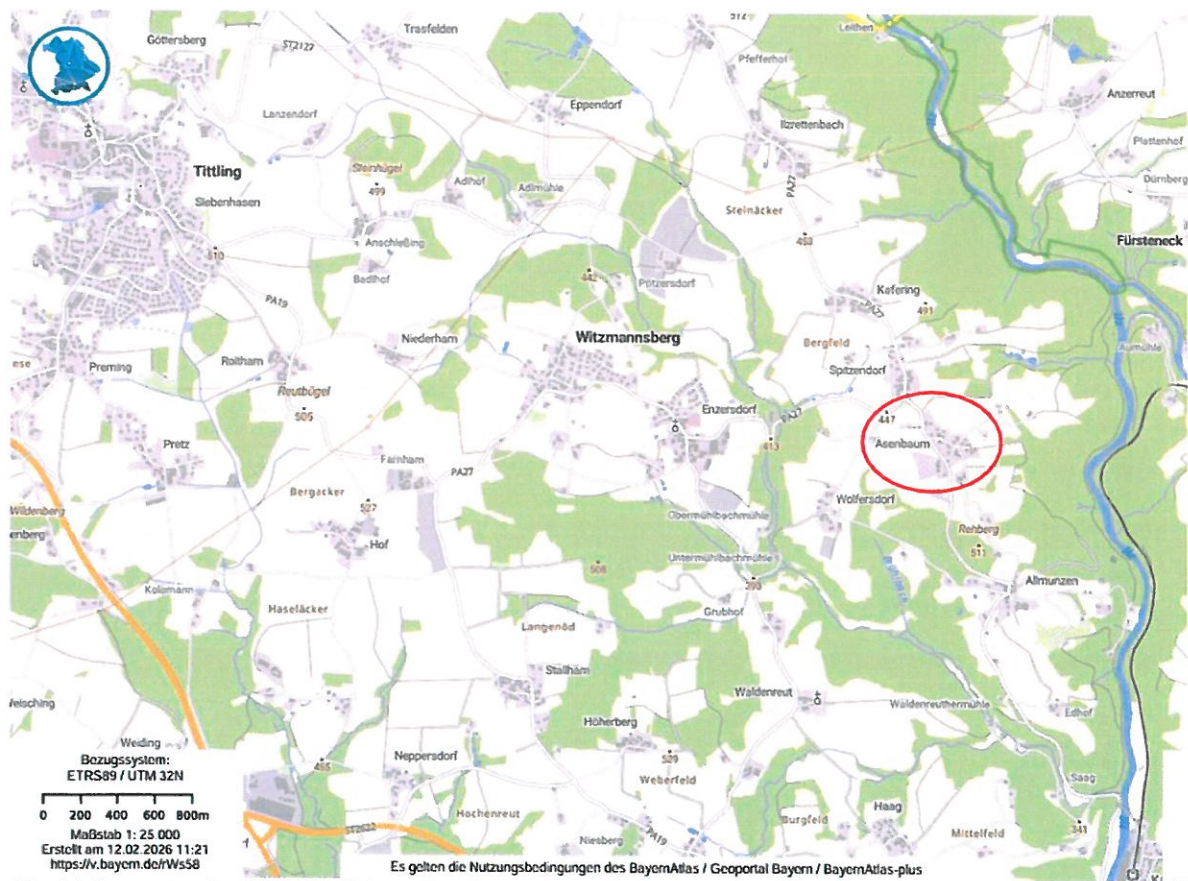
# Gemeinde Witzmannsberg

Änderung Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines  
Flächennutzungsplans – Deckblatt 19



Begründung

27.03.2026



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planung:

Planungsbüro Greiner

Muggenthaler Str. 4, 94104 Titting



  
**Karl Greiner**  
Planungsbüro für  
Garten - Landschaft - Sport - und Spiel  
Muggenthalerstr. 4 · 94104 Titting  
Tel. 0 85 04 / 33 22 u. 01 71 / 4 11 34 95

## INHALT

A	ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1.	PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSDESCHREIBUNG	4
2.	LAGE DES PLANUNGSGBIETS	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4.	BESTANDSAUFNAHME	5
4.1	Städtebauliche Grundlagen	5
4.2	Natur und Landschaft	5
5.	BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL	6
6.	ART DER NUTZUNG	6
7.	ERSCHLIESSUNG	6
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	7
9.	DENKMALSCHUTZ	7
10.	WASSERWIRTSCHAFT	7
11.	GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	7
B	UMWELTBERICHT	10
1.	EINLEITUNG	10
1.1	Anlass und Aufgabe	10
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	10
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	11
2.1	Untersuchungsraum	11
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	11
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	13
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14

4.1	Mensch	14
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	15
4.3	Boden	16
4.4	Wasser	17
4.5	Klima/Luft	18
4.6	Landschaft	19
4.7	Fläche	19
4.8	Kultur- und Sachgüter	20
4.9	Wechselwirkungen	20
4.10	Erhaltungsziele u. Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	20
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	20
6.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	21
7.	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
9.	MONITORING	23
10.	ZUSAMMENFASSUNG	24

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung**

Die Verwaltungsgemeinschaft Tittling hat die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des bestehenden Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans veranlasst. Die Änderung soll auf den Grundstücken mit den Flurnummern 3400 Teilfläche, 3404 Teilfläche, 3667 Teilfläche, 3665 Teilfläche, 3664/2 und 3725 Teilfläche, Gemeinde Witzmannsberg, Gemarkung Witzmannsberg, Landkreis Passau, westlich und östlich vom Ortsteil Asenbaum stattfinden.

Die Verwaltungsgemeinschaft möchte auf diesen Flächen die Möglichkeit für Baurecht schaffen, und Bauparzellen insbesondere für Wohnbebauung zur Verfügung stellen.

Die Erweiterungsflächen befinden sich im Nordosten (Teilfläche von Flurnummer 3725) und im Westen (Flurnummern 3400 Teilfläche, 3404 Teilfläche, 3667 Teilfläche, 3665 Teilfläche, 3664/2) im Bereich von landwirtschaftlichem Grünland und bereits bebauten Grundstücken.

Für die Infrastruktur werden bestehende Gemeindestraßen genutzt.

Anschluss an die gemeindliche Strom- oder Wasserversorgung sind gegeben.

Die Gemeinde Witzmannsberg beschließt das Verfahren zur Änderung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans einzuleiten.

### **2. Lage des Planungsgebiets**

Der Ort Asenbaum gehört zur Gemeinde Witzmannsberg, und wird von der Verwaltungsgemeinschaft Tittling verwaltet. Asenbaum liegt südöstlich von Witzmannsberg im Landkreis Passau.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 1,7 ha.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

## **Rechtsgrundlagen**

### **Regionalplan**

Asenbaum liegt im Einzugsbereich vom Markt Tittling, welches als Unterzentrum dargestellt ist und im ländlichen Teilraum liegt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Gemäß Regionalplan liegt das Planungsgrundstück im Ilz-Erlau-Hügelland, in einem Gebiet, in dem der Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Erholung. Diese Vorgabe der Landschaftsrahmenplanung widerspricht dem Planungsvorhaben nicht, da die Fläche weiterhin naturnah ausgeprägt ist.

### **Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Das gegenständliche Vorhaben wird mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt, die Anforderungen des Naturschutzes sind im Rahmen der Baugenehmigungen abhandeln. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Erholungswert der Landschaft sind durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten, da es sich bei den Eingriffsflächen um intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen handelt.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Städtebauliche Grundlagen**

Der Geltungsbereich liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Da das Grundstück durch angrenzende Bebauung geprägt ist, fügen sich die neuen Bauflächen in das Ortsbild ein. Der Außenbereich wird dadurch nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Die Verkehrserschließung der neuen Bauparzellen ist durch die angrenzende Gemeindestraße gegeben. Lediglich die Parzelle auf Flurnummer 3725/5 muss über Flurnummer 3725/3 an die Straße angebunden werden.

### **4.2 Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich befindet sich im Ilz-Erlau-Hügelland.

Das Gelände weist eine Hanglage, hauptsächlich nach Westen und Nord-Westen, auf. Es befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 455 m ü.NN im Nord-Westen bis 495 m ü.NN im Osten.

Oberflächengewässer sind im und unmittelbar um den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Gelände ist wird derzeit instensiv landwirtschaftlich, meist als Grünland, genutzt.

## **5. Begründung der Standortwahl**

Neben den das Vorhaben begünstigten Eigentumsverhältnissen sprechen mehrere Faktoren für den vorliegenden Standort:

- Kein gesetzliches Naturschutzgebiet bzw. Naturschutzelement
- Kein Wasserschutzgebiet
- Fläche mit günstiger Verkehrsanbindung
- Nahe dem Mittelzentren Tittling gelegen
- Grabfähiger Untergrund
- Reizvolle Landschaft
- Keine steile Hanglage

Auf Grund der günstigen Standortfaktoren, und der bestehenden Eigentumsverhältnisse liegen insgesamt besondere Eignungsvoraussetzungen für die Erweiterung des Ortsteils Asenbaum vor.

## **6. Art der Nutzung**

Als Art der Nutzung wird nach § 5a BauNVO als ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

## **7. Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße aus, welche durch den Ort Asenbaum verläuft.

Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser, Kanalisation und Kommunikation sind vorhanden.

## **8. Immissionsschutz**

Mit der Erweiterung der Bauparzellen sind keine erheblichen Immissionen verbunden.

## **9. Denkmalschutz**

Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Sollten jedoch im Zuge der Bautätigkeiten Bodenfunde auftreten, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

## **10. Wasserwirtschaft**

Die geplanten Erweiterungsflächen befinden sich in keinem Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet oder einer Mulde.

Laut Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten im Umweltatlas ist von einer Grundwassertiefe von über 2 m auszugehen.

Wasserundurchlässige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Wasserdurchlässige Bodenversiegelungen (Schotter, Drainpflaster, Rasengitter, Fugenpflaster, etc.) sind im Bereich von Stellplätzen, Wegen und Terrassen verbindlich festgesetzt. Die Entwässerung dieser Flächen ist überwiegend flächendeckend über Vegetationsflächen oder durch Versicherungsmulden herzustellen. Eine Entsorgung des Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalisationssystem ist nicht vorgesehen.

## **11. Grünordnung und Eingriffsregelung**

Zur Sicherstellung der geplanten Nutzung und der erforderlichen Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind umfassende Regelungen festzusetzen.

Diese betreffen vor allem:

### **VERMEIDUNGSMASSNAHMEN SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAÜME:**

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke.

- Baumüberstellung mit mindestens einem autochthonen Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Eingrünung von privaten, offenen Stellplätzen mit je einem autochthonen Laubbaum pro 2 Stellplätze
- Eingrünung von öffentlichen Stellplätzen mit je einem autochthonen Laubbaum pro 5 Stellplätze
- Naturnahe Pufferstreifen zur freien Landschaft, durch Eingrünung der Grundstücke mit einer mindestens zwei- oder mehrreihigen Feldgehölzhecke aus autochthonen Laubgehölzen laut Artenliste, siehe festgesetzte Grünordnungsmaßnahme, festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, sowie festgesetzte Artenliste zur Ortsabrundungssatzung Urplan, sowie Artenliste zur 1. Änderung Ortsabrundung
- Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze, wie Trauer-, Hänge- und Kugelformen sind nicht zulässig.
- Bei den Obstbäumen sind Hochstämme zu verwenden. Eine geeignete Auswahl ist der Artenliste zu entnehmen.
- Erhöhung der Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen, wie extensive Wiese, Kräuterrasen, Gebüsche, Hecken und Laubbäume aus heimischen Arten auf privaten und öffentlichen Freiflächen
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (wie etwa wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster).
- Zufahrten, Wege und Plätze sind ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen

#### VERMEIDUNGSMASSNAHMEN SCHUTZGUT WASSER:

- Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen, z. B. über Rasensickermulden, Rigolen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken, über Sickerschächte, Zisternen
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Vermeidung der Einleitung von belasteten Wasser in Oberflächengewässer
- Für private Verkehrs-, Platz- und Wegeflächen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden

#### VERMEIDUNGSMASSNAHMEN SCHUTZGUT BODEN:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades durch:
  - effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau)
  - geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse
  - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen
  - effiziente interne und externe Verkehrserschließung
  - effiziente technische Infrastruktur

#### VERMEIDUNGSMASSNAHMEN SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen und kleinklimatisch wirksamen Flächen
- Vermeidung von unnötigen Emissionen

#### VERMEIDUNGSMASSNAHMEN SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD:

- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkung
- eine Regelung der zulässigen Einfriedung (durchlässig für sämtliche Tierarten, vom Landschaftsbild unauffällig)
- Nutzung der bestehenden Gemeindestraße für die Erschließung
- naturnahe Gestaltung der nicht bewaldeten Teilflächen.

Damit wird der Eingriff minimiert und ist grundsätzlich gut ausgleichbar.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist hier nicht begründet:

Aufgrund der aktuellen Nutzung der Fläche als landwirtschaftliches Intensivgrünland, besteht durch die neuen Erweiterungsflächen nicht der begründete Verdacht, dass Tier- und Pflanzenarten, die nach europäischem Recht geschützt sind, beeinträchtigt werden können.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Gemeinde Witzmannsberg plant die Erweiterung des Ortsteils Asenbaum auf einer landwirtschaftlichen Grünfläche, auf den Flurnummern 3725 Teilfläche, 3400 Teilfläche, 3404 Teilfläche, 3667 Teilfläche, 3665 Teilfläche und 3664/2. Hierbei wird landwirtschaftliches Intensivgrünland in dörfliches Wohngebiet umgewandelt. Die neuen Bauparzellen werden, entsprechend den Festsetzungen, durch heimische Bäume und Sträucher gegliedert, was eine ökologische Aufwertung der Fläche darstellt.

Für die Erschließung wird die vorhandene Gemeindestraße genutzt. Davon abgehende Zufahrten und Erschließungswege werden hauptsächlich in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt auf Antrag der Gemeinde Witzmannsberg. Im Ortsteil Asenbaum steht derzeit keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre.

Die Flächen sind im Besitz von privaten Grundstückseigentümern und die Erschließung ist vorhanden.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können.

## 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem.

§ 1a Abs. 3

- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Arten und Biotope wurde auf das potentielle Vorkommen von speziellen Arten geprüft (saP) wurde eine Einschätzung gemacht. Wobei aufgrund der aktuellen Nutzung als Agrarraum keine Rote-Liste-Arten zu erwarten sind.

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet.

Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender

Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

### **2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **3. Planungsvorgaben und Fachgesetze**

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bestattungsgesetz (BayBestG)
- Waldgesetz (BayWaldG)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt, durch die überwiegende Zulassung versickerungsfähiger Beläge. Das Bodenschutzgesetz wird durch Minimierung der Bodeneingriffe berücksichtigt.

### **4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **4.1 Mensch**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

- Wohnfunktion
- Bedeutung für die Naherholung

Beim Bewertungskriterium "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

### **Wohnfunktion**

Der Geltungsbereich hat unmittelbare Bedeutung für die Wohnfunktion, da es sich dabei um die Schaffung neuer Bauparzellen für dörfliches Wohnen handelt. Im Osten grenzt das Plangebiet an das vorhandene Siedlungsgebiet an.

### **Funktionen für die Naherholung**

Der Geltungsbereich hatte bisher als Landwirtschaftsfläche eine untergeordnete Bedeutung und Funktion für die Naherholung.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind nur während der Bauphase geringfügige Lärmimmissionen verbunden.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Die Vorhabenfläche hat als landwirtschaftliche Fläche eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung. Durch den Verlust der Fläche entsteht keine wesentliche Beeinträchtigung in diesem Bereich.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Mensch: Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
--

## **4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Naturnähe
- Vorkommen seltener Arten
- Seltenheit des Biotoptyps
- Größe und Verbundsituation
- Repräsentanz
- Ersetzbarkeit

Die Planungsfläche ist als Landwirtschaftsfläche genutzt.

Von einem möglichen Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten ist daher nicht auszugehen. Die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher als nachrangig angesehen. Es ist aufgrund der Lebensräume nicht davon auszugehen, dass besonders seltene oder störungsempfindliche Arten im Geltungsbereich vorhanden sind.

Insgesamt hat der Geltungsbereich überwiegend geringe Lebensraumfunktionen für die Arten (Pflanzen- und Tierwelt).

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bautätigkeiten ist geringen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Zufahrt zu den jeweiligen Baustellen ist über das örtliche Verkehrsnetz möglich. Die Bauarbeiten finden ausschließlich tagsüber statt, Störwirkungen auf besonders störempfindliche Arten sind nicht zu erwarten.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen/ Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung entsteht im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,6 eine entsprechende Flächenversiegelung.

Hiervon sind keine besonders störungsempfindlichen Arten betroffen, da das Gebiet bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt ist.

Aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen und der guten Anbindung an das bereits vorhandene Siedlungsgebiet sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die Eingriffsregelung wird in den Plänen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgehandelt.

<p style="text-align: center;"><b>Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere: Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b></p>
---

### **4.3 Boden**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Natürlichkeit
- Seltenheit
- Biotopentwicklungspotenzial
- Natürliches Ertragspotenzial

Laut Standortauskunft im Umwelt-Atlas Bayern, ist der Boden auf dem Plangebiet in ungestörten und unverwitterten Zustand ein guter Baugrund. Dabei kommen wechselnd mächtige Verwitterungszonen vor, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. sind Setzungsunterschiede möglich.

Im Untergrund sind harte magmatische Festgesteine zu erwarten, die oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert sind.

Die Grabbarkeit im 1. Meter ist oft mittelschwer. Es gibt keinen Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.

Auch auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände gibt es keine Hinweise.

Der Grundwasserstand liegt tiefer als 2 m.

Der Oberboden ist stark humos, der Unterboden mittel steinig, kiesig, grusig.

Es lässt sich daraus schließen, dass auf dem Grundstück in wenigen Bereichen weniger als 1 m Grabehorizont bestehen könnte und vereinzelt mit Findlingssteinen gerechnet werden muss. Eine geschlossene Felsschicht unmittelbar unter der Erde ist auszuschließen.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt eine Bodenversiegelung mit mittlerer Erheblichkeit.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

#### **4.4 Wasser**

##### **Bewertungskriterien Oberflächengewässer**

- Naturnähe
- Retentionsfunktion
- Einfluss auf das Abflussgeschehen
- natürliches Ertragspotenzial

##### **Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser**

- Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
- Bedeutung für Grundwassernutzung
- Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt
- natürliches Ertragspotenzial

#### **Beschreibung und Bewertung**

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Hinsichtlich des Grundwasserflurabstandes ist von mehr als 2 m auszugehen. Es gibt keine Hinweise auf wassersensible Bereiche, sowie keine Gefahren durch starken Oberflächenabfluss und Sturzfluten.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Zulassung ausschließlich versickerungsfähiger Beläge und Flurabstand des Grundwassers von mehr als 2 m, sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser: Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Es geht dabei um folgende Bedeutungen:

- lufthygienische Ausgleichsfunktion
- klimatische Ausgleichsfunktion

#### Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Mit einer hohen Feinstaubbelastung ist daher nicht zu rechnen.

Die Flächen auf dem das Plangebiet liegt, haben lokale hohe Bedeutung als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der baulichen Maßnahmen auf der momentan landwirtschaftlich genutzten Fläche wird diese durch Bodenversiegelung einer stärkeren Erwärmung ausgesetzt, was die nächtliche Kaltluftentstehung lokal vermindert. Die Bebauung führt auch zu kleinflächigen Verlust von Kaltluftleitbahnen. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu befürchten.

Durch eine Eingrünung, Durchgrünung und naturnahe Gestaltung der Gartenflächen, werden die oben genannten Auswirkungen auf das Kleinklima gemindert.

<p style="text-align: center;"><b>Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft: Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b></p>
---

#### 4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Eigenart
- Vielfalt
- Natürlichkeit
- Freiheit von Beeinträchtigungen

- Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich gehört zum Ilz-Erlauer-Hügelland, das ausgenommen der Flusstäler, sehr dünn bewaldet ist. Auf Kuppen und an steilen Hängen liegen verbleibende Waldreste. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Flurneuordnung kommen im gesamten Gebiet kaum mehr charakteristische Flurformen vor. Markante, großflächige Granitabbaustellen in der Umgebung von Nammering, Fürstenstein und Tittling sind auffallend. Die landschaftliche Eigenart des Ilz-Erlauer-Hügellandes, in dem das Vorhaben liegt, wird als hoch beurteilt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets liegen forst- und landwirtschaftlich genutzte Wald und Wiesengrundstücke.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Vorhaben und die gute Anbindung an den vorhandenen Ortsrand Asenbaum, sowie durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen, sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Landschaft: Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
--

#### **4.7 Fläche des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich liegt, auf den Flurnummern 3725 Teilfläche, 3400 Teilfläche, 3404 Teilfläche, 3667 Teilfläche, 3665 Teilfläche und 3664/2. Es handelt sich bei den un bebauten Flächen um Landwirtschaftsflächen. Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt 1,7 ha.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in Siedlungsflächen für dörfliches Wohnen umgewandelt. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Flächen sind bei den Schutzgütern beschrieben.

#### **4.8 Kultur- und Sachgüter**

In und um den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bedeutsame ökologische Strukturen und deren Lebensgemeinschaften sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele**

Auswirkungen auf naturschutzfachlich relevante Gebiete sind nicht zu erwarten, da im näheren Umkreis keine dieser Gebiete vorkommen.

#### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

##### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch den jeweiligen Grundstückseigentümer sichergestellt. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

##### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist auf dem Vorhabengebiet über die entstehenden Dachflächen erwünscht.

##### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden Flächen für die Landwirtschaft mit 1,7 ha beansprucht. Diese Flächen werden durch die Änderung wohnbaulich genutzt (GRZ 0,6, dörfliches Wohngebiet).

##### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan mit Rechtswirkungen eines Flächennutzungsplans weist im Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen aus, es sind keine besonderen Ziele dargestellt.

##### Erfordernisse des Klimaschutzes

Durch die Maßnahmen erfolgen keine klimatisch relevanten Auswirkungen.

## **6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter ausführlich dargelegt.

### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, der Verursachung von Belästigungen

Diesbezüglich sind geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Diesbezüglich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die fachgerechte Entsorgung regelt der jeweilige Grundstückseigentümer.

### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Risiken zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine Gefahrenhinweise aus.

### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Diesbezüglich sind keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

**7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen,
- Minimierung des Flächenbedarfes für neue Infrastruktureinrichtungen,
- Ein- und Durchgrünung der Grundstücksflächen,
- Minimierung der Bodeneingriff, sowie fachgerechtes Lagern und Wiedereinbau von Böden,
- Extensive Pflege der beinhaltenen Grünlandflächen,
- Wasserdurchlässige Beläge bei Wegen, Zufahrten und Plätzen

Die genannten Maßnahmen werden verbindlich festgesetzt.

Der Eingriff ist grundsätzlich gut ausgleichbar, auch die Ausgleichsflächen sind in der Bauleitplanung festgesetzt.

**8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes (landwirtschaftliche Nutzung) zu rechnen. Für neue Bauflächen müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

## **9. Monitoring**

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Wirksamkeit der Ausgleichsflächen vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr, sowie 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob eine befriedigende Eingrünung erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und die festgesetzten Maßnahmen sind gegebenenfalls anzupassen. Berichte zu den Kontrollen sind unaufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu senden.

## 10. Zusammenfassung

### Auswirkungen des Vorhabens

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	Emissionen durch Zufahrt zu den Bauparzellen und der geringen zusätzlichen Frequentierung ist zu vernachlässigen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Aufgrund der Ausgangslage mit intensiver Landwirtschaft im Geltungsbereiches ist mit einer geringen Betroffenheit zu rechnen	geringe Erheblichkeit
Boden	In das Schutzgut Boden wird durch Versiegelung eingegriffen. Durch schonenden Umgang, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Wirkung des Eingriffs gemindert.	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Niederschlagswasser wird weitgehend an Ort und Stelle versickert.	geringe Erheblichkeit
Klima	Wenig Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Durch die Anbindung an den bestehenden Ortsrand und entsprechende Eingrünungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge	Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge durch das Vorhaben betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Mit der Erweiterung des Ortsteils Asenbaum gehen Wirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima sowie Landschaft einher.

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam minimiert.