



Änderung des
Landschaftsplans mit
Rechtswirkung eines
Flächennutzungsplans

mittels

Deckblatt Nr. 16

Gemeinde: Witzmannsberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf: 02.04.2024
Überarbeitet: 23.07.2025
Endausfertigung: 18.11.2025



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

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Lage und Anbindung des Planungsgebietes
- C. Planungsrechtliche Situation
- D. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- E. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:
- F. Städtebauliche Konzeption
- G. Erschließung/Wasserwirtschaft
- H. Umweltbericht**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
 - 1.2.1 Bodenschutzgesetz (BodSchG) § 1a (2) BauGB
 - 1.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB
 - 1.2.3 Regionalplan Donau-Wald (12)
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund vermehrter Anfragen nach Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Witzmannsberg, sowohl von ortsansässigen Firmen welche ihren Betrieb erweitern wollen als auch von ortsfremden Firmen, war die Gemeinde seit einiger Zeit auf der Suche nach geeigneten Grundstücken für gewerbliche Nutzungen. Gegenwärtig sind in Witzmannsberg keine ausgewiesenen Gewerbeflächen für potentielle Bauwerber vorhanden. Auch im straßenseitig gegenüberliegenden Gewerbegebiet „Rappenhof“ sind keine gewerblichen Grundstücke mehr verfügbar.

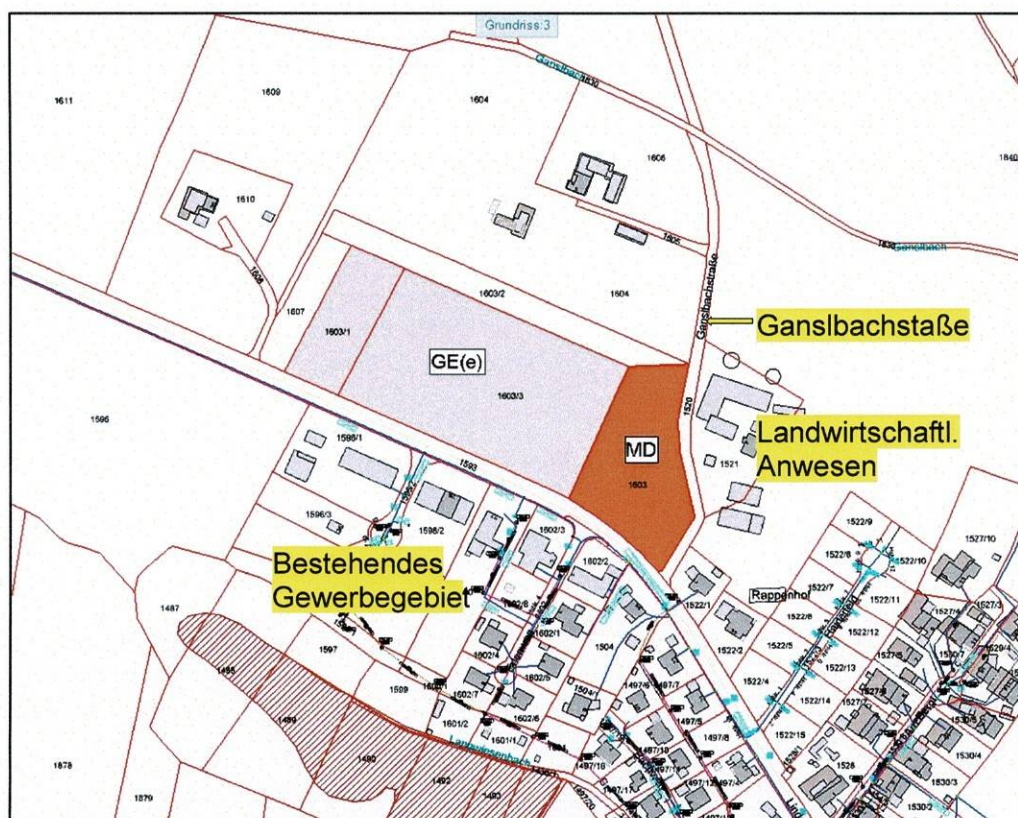
Das erweiterte Gewerbegebiet ist sowohl für einheimische Firmen gedacht welche sich vergrößern/weiterentwickeln möchten als auch für neue, bisher nicht ortsansässige Betriebe.

Der Gemeinderat von Witzmannsberg verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen Gewerbeflächen eine Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität, die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche für die Region dringend benötigt werden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Witzmannsberg die Ausweisung eines Gewerbegebietes mittels Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „GE(e) Rappenhof“ beschlossen.

Für uneingeschränktes Gewerbe stehen im Gemeindegebiet bzw. im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Tittling/Witzmannsberg Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die Fläche auf Flur-Nr. 1603, zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der von Nord nach Süd verlaufenden Ganslbachstraße, ist im Besitz des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Ganslbachstraße und wird passend der tatsächlichen Nutzung als Dorfgebiet MD ausgewiesen.



B. LAGE UND ANBINDUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde Witzmannsberg liegt im Norden des Landkreises Passau und ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Tittling. Das beplante Grundstück liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Rappenhof.

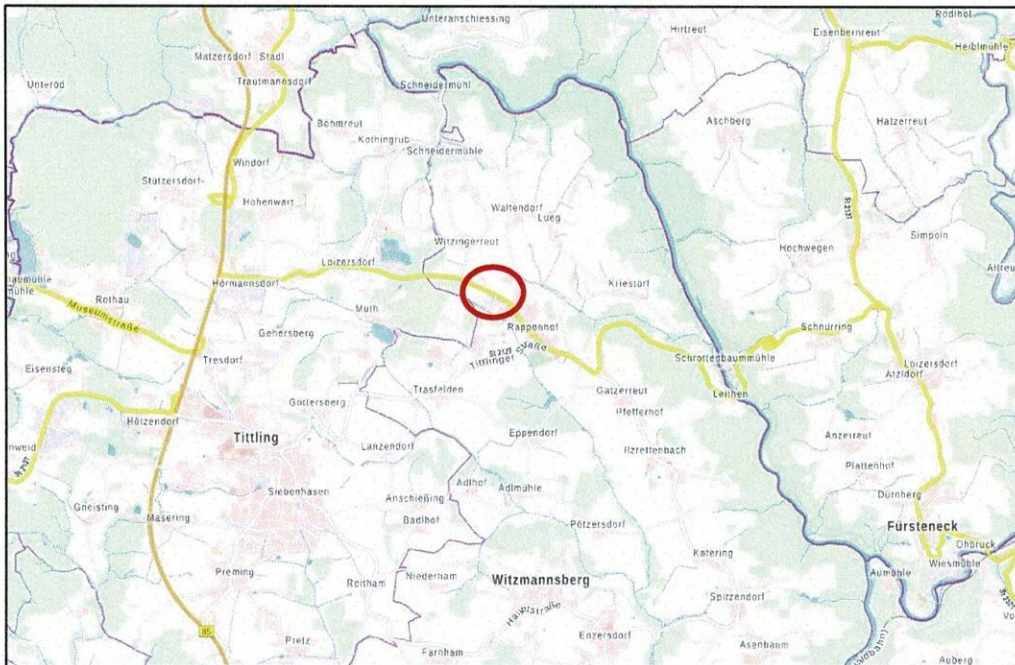
Die Entfernung des beplanten Grundstückes zum Ortskern von Tittling und zum Ortsteil Witzmannsberg beträgt jeweils etwa 2,5 km. Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 22 km.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes werden bestimmt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden durch die Kreisstraße KrPA27 (Lindenstraße)
- im Osten durch die bestehende Ortsstraße (Ganslbachstraße)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

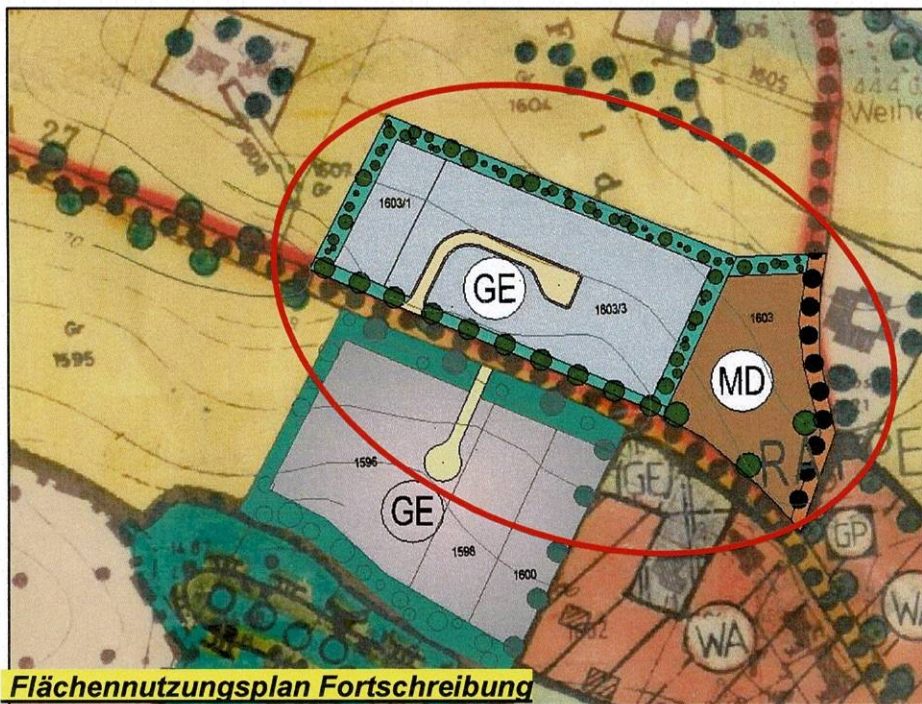
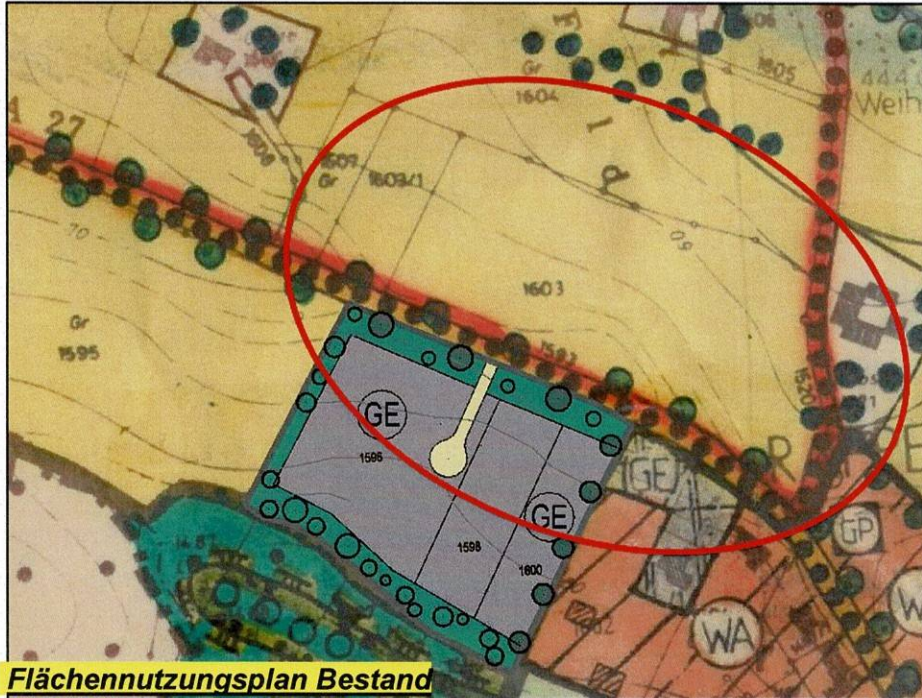
Wie aus dem vorhergehenden Luftbild und dem nachfolgendem Kartenauszug zu sehen ist, liegt das neue Gewerbegebiet direkt gegenüber des derzeit einseitig an den Ortskern angelagerten Gewerbegebietes „Rappenhof“ und ist somit als städtebaulich räumlicher Abschluss der Ortschaft Rappenhof zu sehen.



Ausschnitt aus der topographischen Karte

C. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Gegenüberstellung Flächennutzungsplan Bestand und Fortschreibung:



Bisherige Nutzung	= Landwirtschaftliche Nutzfläche	= ca. 25.299 m²
Neue Nutzung	= Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	= ca. 18.580 m²
	+ Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	= ca. 6.719 m²

Für uneingeschränktes Gewerbe stehen im Gemeindegebiet bzw. im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Tittling/Witzmannsberg Gewerbeflächen zur Verfügung.

D. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

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

Ziele der Raumordnung sind in den Regionalplänen (tlw. Landesentwicklungsplänen) konkretisiert und gekennzeichnet.

Um der Abwanderung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken heißt es im Landesentwicklungsprogramm Bayern unter Pkt. 1.2.1:

„...Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden....“*

Mit der Schaffung des eingeschränkten Gewerbegebietes „Rappenhof“ wird die Möglichkeit der Schaffung von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen zielgerichtet umgesetzt.

Unter B IV, 2) Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung heißt es:

„Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden. Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.“

Die v.s. Aussagen/Forderungen im Regionalplan werden mit der vorliegenden Gewerbegebietsausweisung perfekt erfüllt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

E. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

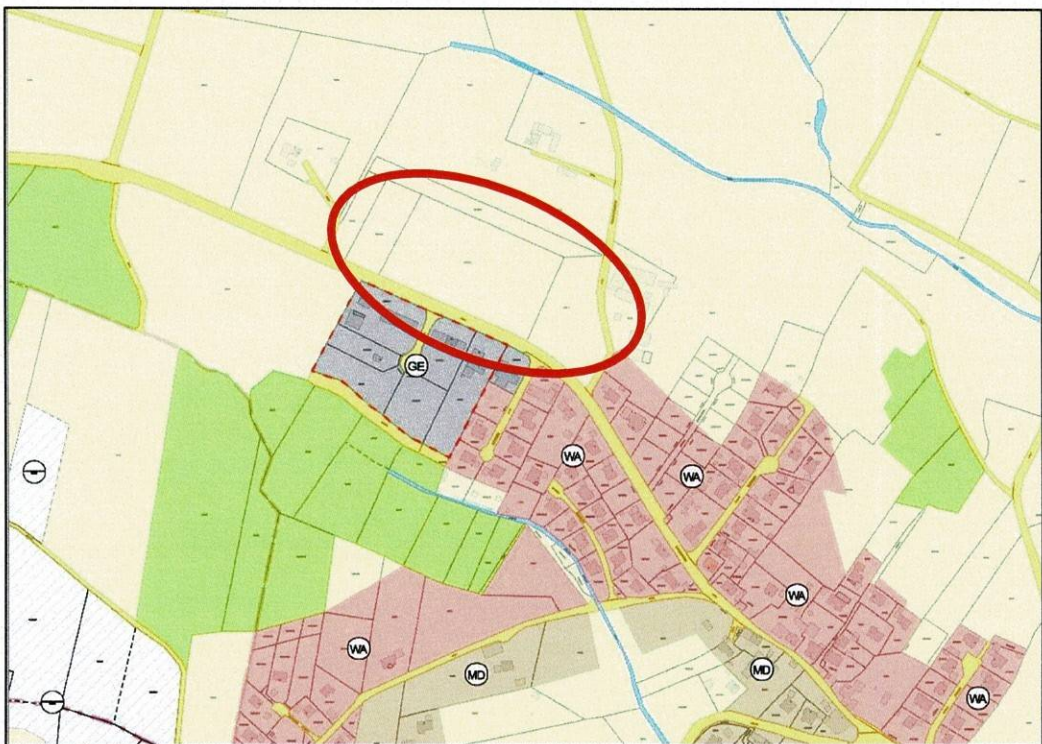
Nach § 1 (5) Satz 3 BauGB und § 1a (2) BauGB gilt die Vorrangigkeit der Innenentwicklung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und den damit verbundenen Maßnahmen zur geringen Bodenversiegelung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB.

Der Flächennutzungsplan legt fest, welche Art von Nutzung auf welchen Flächen zulässig ist und dient somit als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde oder Stadt. Durch die Festlegung von Grund und Boden im Flächennutzungsplan wird eine geordnete und nachhaltige Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums gewährleistet.

In den Festsetzungen und Hinweisen des parallel ausliegenden Bebauungsplans „GE(e) Rappenhof“ wird auf die Minimierung der Bodenversiegelung sowie die Vorsehung der Regenwasserversickerung bzw. deren dezentralen Beseitigung hingewiesen.

Die Abarbeitung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a (3) BauGB ist detailliert im parallel ausliegenden Bebauungsplan, entsprechend der Eingriffsschwere, durchzuführen.

F. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



Die geplante Fläche liegt am westlichen Ortsausgang von Rappenhof gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet Rappenhof, so dass ein bereits bestehender Gewerbestandort weiterentwickelt wird.

Die beiden Gewerbebereiche werden lediglich durch die Kreisstraße KrPA 27 (Lindenstraße) voneinander getrennt, so dass das LEP-Ziel der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gegeben ist.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine von Süd nach Nord abfallende Hanglage. Der Gesamthöhenunterschied beträgt im bebaubaren Bereich circa 7 m.

Wie aus der u.s. Planskizze des parallel ausliegenden Bebauungsplanes zu sehen ist, wird im Norden, Osten und Westen eine private Ortsrandeingrünung in einer Breite von circa 10 m das beplante Gebiet begrenzen. Diese Ortsrandeingrünungsfläche ist qualitativ und quantitativ in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan definiert, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 1603 (östlich des neuen Gewerbegebietes) wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet MD ausgewiesen, wird jedoch im parallel ausliegenden Bebauungsplan, auf Wunsch des Besitzers, vorerst nicht erfasst.



Auszug aus dem parallel ausliegenden Bebauungsplan

G. ERSCHLIEßUNG / WASSERWIRTSCHAFT

a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die bestehende Kreisstraße KrPA 27 und eine etwa rechtwinkelig in das neue Baugebiet einmündende neue Planstraße A mit Wendemöglichkeit.

b) Strom-/Energieversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Eine Gasversorgung des Baugebietes ist vorerst nicht geplant.

d) Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom Ing.-büro Richter-Ingenieure, Passau, geplant.

Abwasser-/Regenwasserbeseitigung

Die Entwässerung des geplanten Erschließungsgebietes GE Rappenhof erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird zu einer öffentlichen Pumpstation abgeleitet, von der aus es dann zur Kläranlage der Gemeinde Witzmannsberg gelangt.

Bzgl. der Entsorgung des Oberflächenwassers ist ein wasserrechtlicher Antrag erforderlich.

Mit Datum vom 06.03.2025 wurde von der Gemeinde Witzmannsberg ein wasserrechtlicher Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser aus der Erschließung GEe Rappenhof und der bestehenden Wohnsiedlung Haiderfeld über einen Regenrückhalteweiher in den Ganslbach beantragt.

Der Regenrückhalteweiher ist derzeit ausschließlich auf die abflusswirksamen Flächen der Wohnsiedlung Haiderfeld ausgelegt. Die gegenständlichen wasserrechtlichen Antragsunterlagen enthalten daher die Umplanung des Regenrückhalteweiher, sodass auch die abflusswirksamen Flächen des Erschließungsgebietes GE(e) Rappenhof angeschlossen werden können.

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung wird derzeit, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans, geplant vom Ing.-büro Richter-Ingenieure, Passau.

Die Planung ist in Abstimmung mit dem WWA Deggendorf sowie der zuständigen Abteilung im Landratsamt Passau zu erstellen.

Der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes darf erst nach Genehmigung der wasserrechtlichen Genehmigungen erfolgen.

Die abwassertechnische Erschließung ist vor der Fertigstellung der ersten Gebäude fertig zu stellen.

Löschwasserversorgung

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

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Witzmannsberg entspricht mit der Schaffung der vorliegenden Gewerbegebietsfläche der Nachfrage nach Gewerbeflächen bzw. Flächen für Handwerksfirmen.

Diese neuen Gewerbeflächen dienen sowohl der Ansiedlung von neuen Betrieben als auch der Verlagerung von bestehenden Betrieben, welche an den jetzigen Standorten keine Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben.

Ziel ist es, die Arbeitsmarktsituation in Witzmannsberg zu fördern. Der Gemeinderat von Witzmannsberg verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen Gewerbeflächen eine Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität, die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche für die Region dringend benötigt werden.

Die Fläche zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der von Nord nach Süd verlaufenden Ganslbachstraße, ist im Besitz des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Ganslbachstraße und wird, nutzungsgerecht und um eine städtebaulich sinnvolle Anbindung an den Bestand zu haben, als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Die Ausweisung des MD erfolgte in Absprache mit dem landwirtschaftlichen Betrieb.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Darstellungen aus dem Landschaftsplan berücksichtigt bzw. grünordnerisch ergänzt.

Entsprechend den Zielen des Regionalplans wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern wurde besonders einbezogen um durch die Schaffung von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen der Abwanderung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

1.2.1 Bodenschutzgesetz (BodSchG) § 1a (2) BauGB

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist mit dem Schutzgut Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Reduzierung der Versiegelung von Boden und das „Flächensparen“ ist ausgesprochenes Ziel der bayerischen Staatsregierung.

Da es derzeit jedoch keine Möglichkeiten mehr gibt, gewerbliche Betriebe anzusiedeln, ist es unumgänglich, neuen Boden in notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden selbst, werden auf der Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung, wasserdurchlässige Ausbildung von Parkplatzflächen, intensive Eingrünungen, bepflanzte Bebauungsränder und Maßnahmen zum schonenden und sachgerechten Umgang mit dem Oberboden getroffen.

1.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB

Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Grundsätze des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO₂ aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr. Dies wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan „GE(e) Rappenhof“ wie folgt gefördert.

- Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- Öffentliche und private Grünflächen sind als Grünzüge mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung sowie einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Es wird textlich festgelegt dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren ist. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Zu den Auswirkungen des unstrittig ablaufenden Klimawandels gehört die Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur gegenüber der Zeit vor der industriellen Revolution gegen Ende des 19. JH und die Zunahme von Trockenperioden im Sommer. So beträgt nach den Aufzeichnungen des dt. Wetterdienstes (2016) die Zunahme der jährlichen Durchschnittstemperatur in Dtd. bereits 1,4° C (weltweit im Vergleich 1° C). Prognosen des Weltklimarates gehen von einer Zunahme bis Ende des Jhs. um weitere 0,3 - 4,8°C aus.

Eine Zunahme der extremen Niederschlagsereignisse (gesteigerte Häufigkeit, größere Niederschlagsmengen) und eine geänderte Verteilung wird ebenfalls prognostiziert, wobei der Anteil des Klimawandels an den derzeit auftretenden Katastrophenregen und Überschwemmungen klar belegbar scheint.

Hitzetage (Tage über 30 °C) und Tropennächte (andauernde Nachttemperaturen von über 20 °C), die zu Belastungen des Herz-Kreislaufsystems und des Wohlbefindens der Menschen führen, steigen ebenfalls nachweislich.

Zu den wichtigsten Zielen der Bauleitplanung gehört es daher, neue Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zu Wohnungen zu errichten um den Schadstoffausstoß durch unnötigen Fahrverkehr zu verringern, den Versiegelungsgrad soweit als möglich gering zu halten und das Oberflächenwasser so weit möglich zurückzuhalten. So wird auf Ebene des parallel ausliegenden Bebauungsplans zur Stärkung der Versickerung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten festgelegt.

Durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Grünzüge und Begrünung mit Laubbäumen sollen die Auswirkungen des Klimawandels mit Steigerung der Hitzetage und Tropennächte auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der arbeitenden Menschen im Gewerbegebiet gemildert werden. Große Laubbäume gewähren durch ihre Wohlfahrtswirkung (Beschattung, höhere Luftfeuchtigkeit, Sauerstoffproduktion) eine wirksame Abmilderung der genannten möglichen Beeinträchtigungen des Menschen.

1.2.3 Regionalplan Donau-Wald (12)

Nach dem Regionalplan Donau-Wald ist es von besonderer Bedeutung, die bevorzugt zu entwickelnden möglichen Mittelzentren (*Hauzenberg und Tittling*) in ihren mittelfunktionalen Versorgungsaufgaben zu stärken.

Die Ortschaft Witzmannsberg ist in einer Verwaltungsgemeinschaft mit Tittling zusammengeschlossen.

„Die möglichen Mittelzentren Hauzenberg und Tittling erfüllen die Anforderungen noch nicht in vollem Umfang und sollen daher bevorzugt entwickelt werden“.

Dabei sind unter anderem anzustreben die Ausweitung und Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich.

Unter B IV, 2) Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung heißt es:

„Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.“

Die v.g. Aussagen und Forderungen im Regionalplan werden mit der vorliegenden Gewerbegebietsausweisung in gutem Maße erfüllt.

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

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Für das neue GE-Gebiet gilt, dass die Planungsebene des Flächennutzungsplanes eine geringere Detailschärfe bei der Umweltprüfung als der nachfolgende Bebauungsplan ermöglicht, deshalb sind weitergehende detaillierte Informationen zu den einzelnen Schutzgütern im Bebauungsplan zu eruieren und festzulegen.

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

SCHUTZGUT BODEN

Die Gemeinde Witzmannsberg liegt in der Region Donau-Wald im Bayerischen Wald an der nordöstlichen Landesgrenze zu Freyung-Grafenau westlich über der Ilz.

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

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen können bis zu ca. 80 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden.

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

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit, zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

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

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in den topographisch tiefer gelegenen, nördlichen Bereich ab.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung wird das Grundstück regelmäßig gedüngt.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Je nachdem, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln, besteht die Gefahr, dass schadstoffbelastete Abwässer ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden könnten. Hier sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt mittlere, ansonsten geringe Umweltauswirkungen möglich.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Bedingt durch die regelmäßige Düngung, kann es zu einer Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst kommen, falls zur Düngung organische Dünger verwendet werden.

Das Mikroklima wird auch geprägt von den Emissionen aus der südlich gelegenen Kreisstraße KrPA 79.

Der Fahrverkehr in Richtung des neuen Gewerbegebietes wird auf der bestehenden KrPA 27 durch Lieferverkehr und durch die Mitarbeiter und Besucher der einzelnen Firmen erwartungsgemäß geringfügig zunehmen. Durch die günstige Lage des eingeschränkten Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand des Ortsteils Rappenhof, ist diesbezüglich mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Dabei sind bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen werden soweit ersichtlich durch die neue Bebauung nicht spürbar beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben, im Gewerbegebiet jedoch nur als untergeordnet zu bewerten

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

(„Bearbeitung von Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz, Passau“)

Die vor Ort vorgefundene Vegetation setzt sich aus intensiv landwirtschaftlichen Flächen zusammen, in Form von intensiv genutztem Grünland und Ackerland auf Flurstück Nr. 1603/1. Die Ackerfläche wird derzeit als Maisanbaufläche genutzt. Die Auswirkungen der intensiven Landbewirtschaftung auf den Naturhaushalt führen dazu, dass sich derzeit nur ein stark eingeschränktes Artenspektrum meist weit verbreiteter Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum behaupten kann. Es finden sich somit keine floristisch oder faunistisch bedeutsamen Artenvorkommen.

Das Vorhabensgebiet liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald und in der Untereinheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald. Im Untersuchungsraum gibt es keine Schutzgebiete, keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Waldflächen. Auch im unmittelbaren Anschluss an den Untersuchungsraum sind keine geschützten Flächen vorhanden, sodass auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf geschützte Flächen gegeben sind.

Mit der Anlage des Gewerbegebietes wird eine großzügige Ortsrandeingrünung über private und öffentliche Grünflächen umgesetzt, die als standortgerechte Wiesen mit Baum und Strauchgruppen und einer Baumreihe entlang der Lindenstraße ausgeführt werden. Damit erhöht sich die Biodiversität im Planungsumgriff, was zu einem differenzierteren und umfangreicheren Angebot an Habitatflächen für Flora und Fauna führt und zur Kompensation des Eingriffes beiträgt. Für die beeinträchtigten Flächen wird die Eingriffsregelung angewendet.

Derzeit wird im Planungsgebiet nur eine geringe ökologische Wertigkeit in Bezug auf Flora und Fauna festgestellt. Im Hinblick auf die Umweltauswirkungen liegt demnach baubedingt eine mittlere Beeinträchtigung, anlage- und nutzungsbedingt eine geringe Beeinträchtigung vor. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit des Eingriffes bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut, hat jedoch wegen der genannten Nutzung, Lage und Vorbelastung keinerlei Erholungsnutzwert.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes und von den Emissionen aus der vorbeiführenden Kreisstraße KrPA 79.

Die Entfernung von bebaubaren Flächen innerhalb des neuen Baugebietes bis zur nächstliegenden Wohnbebauung in Richtung Osten zum Dorf Rappenhof beträgt ca. 70 m, zur nächstliegenden Außenbereichs-Wohnbebauung im Westen und Norden ca. 100 m.

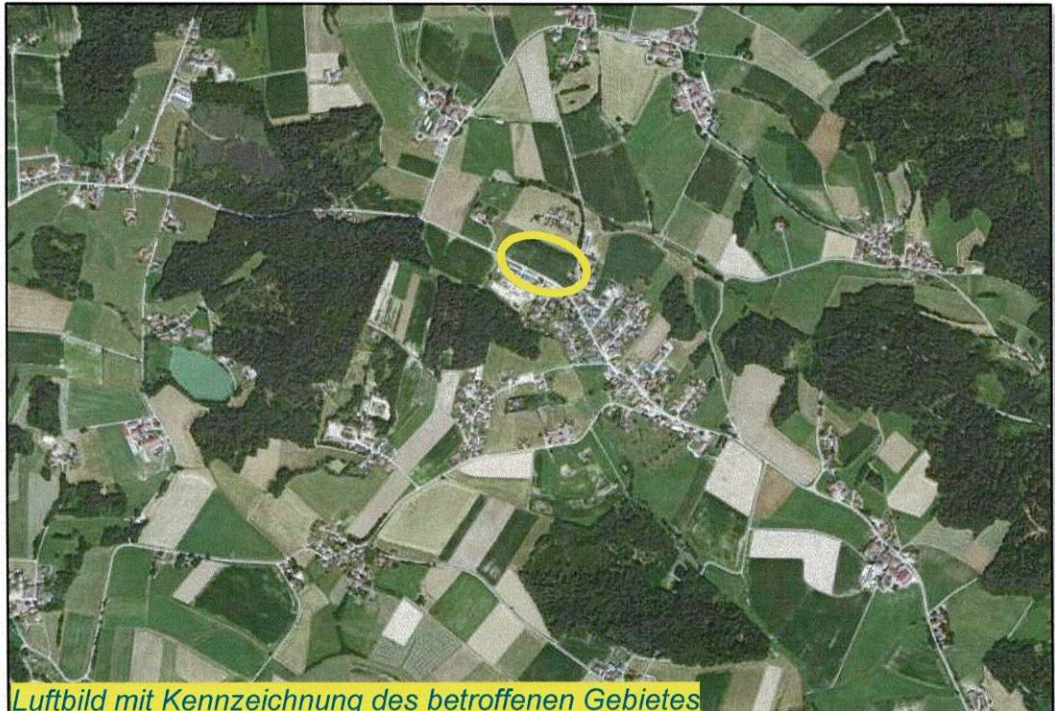
Auf der Kreisstraße PA 27 ist sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude von gering erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Bzgl. des Schallschutzes wurde von der Gemeinde Witzmannsberg ein Immissionstechnischer Bericht in Auftrag gegeben. Dieser liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei und ist Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die grundlegenden Anforderungen zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung ergeben sich aus der DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit deren Beiblatt 1. Die Norm ist keine Rechtsvorschrift, gilt aber mittelbar als anerkannte Regel der Technik. Zusätzlich werden im vorliegenden Fall die Richtwerte der TA Lärm [2], die üblicherweise im Baugenehmigungsverfahren gewerblicher Anlagen Anwendung finden, sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen) herangezogen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bei Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen im parallel ausliegenden Bebauungsplan von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



Durch die Bebauung von zusammenhängenden Freiflächen ist eine logische anthropogene Störung des Landschaftsbildes gegeben. Dieser allgemeinen Störung des Landschaftsbildes wird entgegengetreten durch die Schaffung einer intensiv bepflanzten, großflächigen öffentlichen

Das Landschafts- und Ortsbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den teilweise großräumigen Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Der westliche Ortsrand des Ortsteiles Rappenhof ist derzeit einseitig geprägt durch das südlich der Lindenstraße gelegene Gewerbegebiet welches gegenüber der Straße kein Pendant findet. Dieser einhüftige Ortsrand südlich der Ortsstraße wird durch die geplante Bebauung gegenüber dieses städtebaulichen Ausläufers eher positiv beeinflusst. Der Ortsrand wird nun eindeutig beidseits der Straße definiert.

Der betroffene Bereich ist derzeit ein landwirtschaftlich genutztes unbebautes Grundstück gegenüber einem bestehenden Gewerbegebiet und ist zur freien Landschaft nach Norden hin offen.

Eine im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgelegte Baumbepflanzung entlang der Ortsstraße (Lindenstraße) und eine intensive Ortsrandeingrünungsfläche wirken sich positiv auf die städtebauliche Situation aus.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen jedoch in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist baubedingt von einer mittleren Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen sofern im Rahmen des Monitoring die wichtige Umgrünung des Baugebietes überprüft und ggf. nachgebessert wird.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

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

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzung schränkt sonstige Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche entsprechend ein. Es ist davon auszugehen, dass sie bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würde. Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch die regelmäßige Düngung beibehalten. Andererseits würde die große zusammenhängende Freifläche am Ortsrand erhalten bleiben.

Neue Gewerbe- und/oder Handwerksbetriebe könnten sich bei Nichtdurchführung der Planung in Witzmannsberg nicht ansiedeln bzw. umgesiedelt werden können.

4. Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGÜTER TIERE UND PFLANZEN, KLIMA, LUFT, LANDSCHAFT, MENSCH:
Hier werden nur Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgezeigt, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.

Ortsrandeingrünungen zur freien Landschaft nach Westen, Norden und Osten sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan ebenso festgelegt wie eine öffentliche Grünfläche mit Baumallee zur südlich gelegenen Lindenstraße.

Durch diese öffentlichen bzw. privaten Grünzüge werden die anthropogenen Auswirkungen der Baugebietsausweisung abgemildert.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen wird zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen.

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a BauGB anzuwenden.

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechend der Eingriffsschwere festzusetzen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Witzmannsberg bemüht sich seit längerer Zeit um Flächen zur Schaffung eines Gewerbegebietes.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde über längere Zeit eruiert, wo sich mögliche Grundstücke für Gewerbeansiedlungen befinden um mit den jeweiligen Grundstücksbesitzern in Verhandlung zu treten.

Unter den möglichen Grundstücken hat sich das vorliegende als das einzig mögliche herauskristallisiert. Es war auch das Wunschgrundstück der Gemeinde, da es sich direkt im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Rappenhof befindet und somit von der Lage her optimal erscheint.

Es handelt sich somit optisch quasi um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebestandes mit optimaler Verkehrsanbindung und einer ökologisch und ökonomisch sinnvollen Nutzung des Grundstückes.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten derzeit nicht gegeben.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Das betroffene Gebiet und der nähere Umkreis der Flächen wurden bezüglich naturschutzrelevant vorhandener Elemente sowie der möglichen Planungsauswirkungen auf die Nachbargrundstücke vor Ort untersucht. Dabei wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergeben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der vorbereitenden Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist.

Da die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann jedoch ein Monitoring für den Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sinnvoll sein. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Witzmannsberg entspricht mit der Schaffung der neuen Gewerbegebietsfläche der Nachfrage nach notwendigen Gewerbeflächen. Ziel ist es, die Arbeitsmarktsituation in Witzmannsberg zu beleben.

Nach dem Landesentwicklungsplan ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Nach LEP-Ziel sollen handwerkliche Wirtschaftsstrukturen erhalten und neue Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein. In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes "GE(e) Rappenhof" dient sowohl ortsansässigen Firmen, welche an den derzeitigen Standorten keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben, als auch ortsfremden Firmen zur Neuansiedlung.

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Im beplanten Bereich befinden sich keine Schutzgebiete gem. NatSchG, besonders geschützten Biotope, Bäume, Sträucher oder Gewässer. Es sind insgesamt keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes und der vorhandenen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die kleinklimatischen Effekte.

Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz sowie andere Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechts sind nicht betroffen.

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich wird entsprechend der Eingriffsschwere im parallel ausliegenden Bebauungsplan berechnet und festgelegt.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Gewerbegebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

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

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe - mittlere Erheblichkeit
Oberflächenwasser	geringe - mittlere Erheblichkeit
Grundwasser	geringe - mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe - mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlere - hohe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Für das neue Gewerbegebiet ist im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (= Bebauungsplan) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, entsprechend der Eingriffsschwere welche sich durch den Bebauungsplan ergibt, zu bestimmen und Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen bzw. durchzuführen.



**Änderung des
Landschaftsplanes
mit Rechtswirkung eines
Flächennutzungsplanes**

mittels

Deckblatt Nr. 16

Gemeinde: Witzmannsberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung
nach § 6a Abs. 1 BauGB

Planung:
Architekturbüro F e ß l & Partner
Kusserstr. 29 - 94051 Hauzenberg

1. Allgemein

Das Deckblatt Nr. 16 des „Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes“^(*1) tritt nach erfolgter Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensabschnitte und der ortsüblichen Bekanntmachung durch das Amtsblatt in Kraft.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 16 wurden eine Umweltprüfung, die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 6a Abs. 1 BauGB).

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

*(*1) Im Folgenden wird der „Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans“ der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber als „Flächennutzungsplan“ bezeichnet.*

2. Ausgangslage / Anlass der Planung

Die Gemeinde Witzmannsberg entspricht mit der Schaffung der vorliegenden Gewerbegebietsfläche der Nachfrage nach Gewerbeflächen bzw. Flächen für Handwerksfirmen.

Diese neuen Gewerbeflächen dienen sowohl der Ansiedlung von neuen Betrieben als auch der Verlagerung von bestehenden Betrieben, welche an den jetzigen Standorten keine Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben.

Ziel ist es, die Arbeitsmarktsituation in Witzmannsberg zu fördern. Der Gemeinderat von Witzmannsberg verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen Gewerbeflächen eine Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität, die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche für die Region dringend benötigt werden.

Die Fläche zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der von Nord nach Süd verlaufenden Ganslbachstraße, ist im Besitz des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Ganslbachstraße und wird, nutzungsgerecht und um eine städtebaulich sinnvolle Anbindung an den Bestand zu haben, als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Die Ausweisung des MD erfolgte in Absprache mit dem landwirtschaftlichen Betrieb.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 und 4 jeweils Absätze 1 + 2 BauGB vorgelegt und in den Abwägungen berücksichtigt.

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme, wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltprüfungsrelevanten Schutzgüter untersucht.

Die Planungsebene des Flächennutzungsplanes ermöglicht eine geringere Detailschärfe bei der Umweltprüfung als der nachfolgende Bebauungsplan, deshalb sind weitergehende detaillierte Informationen zu den einzelnen Schutzgütern im verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) zu eruieren und festzulegen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ.

Mehrere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben für den parallel ausliegenden Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung dieselbe Stellungnahme abgegeben. Es wurde dann darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ nur die Nutzung von Grundstücken in den Grundzügen darstellt und keine unmittelbare Rechtswirkung für die Bürger hat. Im „verbindlichen Bauleitplan“ (Bebauungsplan) müssen die betreffenden Hinweise/Anregungen/Einwände dann rechtsgemäß detailliert bearbeitet und abgewogen werden.

Die Gemeinde Witzmannsberg liegt in der Region Donau-Wald im Bayerischen Wald an der nordöstlichen Landesgrenze zu Freyung-Grafenau westlich über der Ilz. Geologisch dominieren, aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden, als Untergrundgesteine Gneise und Granit.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Durch die möglichen Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht. Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen. Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

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

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in den topographisch tiefer gelegenen, nördlichen Bereich ab. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Je nachdem, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln, besteht die Gefahr, dass schadstoffbelastete Abwässer ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden könnten. Hier sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Bedingt durch die regelmäßige Düngung, kann es zu einer Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst kommen, falls zur Düngung organische Dünger verwendet werden. Das Mikroklima wird auch geprägt von den Emissionen aus der südlich gelegenen Kreisstraße KrPA 79.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen werden soweit ersichtlich durch die neue Bebauung nicht spürbar beeinträchtigt werden.

Die vor Ort vorgefundene Vegetation setzt sich aus intensiv landwirtschaftlichen Flächen zusammen, in Form von intensiv genutztem Grünland und Ackerland auf Flurstück Nr. 1603/1. Die Ackerfläche wird derzeit als Maisanbaufläche genutzt. Die Auswirkungen der intensiven Landbewirtschaftung auf den Naturhaushalt führen dazu, dass sich derzeit nur ein stark eingeschränktes Artenspektrum meist weit verbreiteter Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum behaupten kann. Es finden sich somit keine floristisch oder faunistisch bedeutsamen Artenvorkommen.

Das Vorhabensgebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald und in der Untereinheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald.

Im Untersuchungsraum gibt es keine Schutzgebiete, keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Waldflächen. Auch im unmittelbaren Anschluss an den Untersuchungsraum sind keine geschützten Flächen vorhanden, sodass auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf geschützte Flächen gegeben sind.

Mit der Anlage des Gewerbegebietes wird eine großzügige Ortsrand-eingrünung über private und öffentliche Grünflächen umgesetzt, die als standortgerechte Wiesen mit Baum und Strauchgruppen und einer Baumreihe entlang der Lindenstraße ausgeführt werden. Damit erhöht sich die Biodiversität im Planungsumgriff, was zu einem differenzierteren und umfangreicheren Angebot an Habitatflächen für Flora und Fauna führt und zur Kompensation des Eingriffes beiträgt. Für die beeinträchtigten Flächen wird die Eingriffsregelung angewendet.

Derzeit wird im Planungsgebiet nur eine geringe ökologische Wertigkeit in Bezug auf Flora und Fauna festgestellt.

Bzgl. des Schallschutzes wurde von der Gemeinde Witzmannsberg ein Immissionstechnischer Bericht in Auftrag gegeben. Dieser liegt den Unterlagen zum entsprechenden Bebauungsplan bei und ist Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der westliche Ortsrand des Ortsteiles Rappenhof ist derzeit einseitig geprägt durch das südlich der Lindenstraße gelegene Gewerbegebiet welches gegenüber der Straße kein Pendant findet. Dieser einhöftige Ortsrand südlich der Ortsstraße wird durch die nun geplante Bebauung gegenüber dieses städtebaulichen Ausläufers eher positiv beeinflusst. Der Ortsrand wird nun eindeutig beidseits der Straße definiert.

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden. Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

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

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- a. Der Gemeinderat von Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 21.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mittels **Deckblatt Nr. 16** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 16 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.04.2024 hat in der Zeit vom 02.05.2024 bis 05.06.2024 stattgefunden.
- c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 16 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.04.2024 hat in der Zeit vom 02.05.2024 bis 05.06.2024 stattgefunden.
- d. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 16 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2025 bis 07.10.2025 beteiligt.
- e. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 16 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2025 bis 07.10.2025 öffentlich ausgelegt.

- f. Die Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.11.2025 das Deckblatt Nr. 16 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 festgestellt.
- g. ~~Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 16 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Bescheid vom....., AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.~~ Die Genehmigungsfiktion ist eingetreten. Die Genehmigung gilt somit als erteilt.
- h. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 16 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans wurde am 30.01.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Begründung u. zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Das Deckblatt ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans - Deckblatt Nr.16 einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vollumfänglich in die Abwägungen eingestellt und so weit möglich berücksichtigt.

Die teilweise sehr umfangreichen Auswertungen (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren an der Bebauungsplanung gemäß den §§ 3 und 4 BauGB, und die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften ausführlich diskutiert, abgewogen und dokumentiert worden.

6. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Vor dem Beschluss der Flächennutzungsplanänderung wurden Seitens der Gemeinde Witzmannsberg Möglichkeiten für die Schaffung von neuen Gewerbeflächen gesucht. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde über längere Zeit eruiert, wo sich mögliche Grundstücke für Gewerbeansiedlungen befinden, um mit den jeweiligen Grundstücksbesitzern in Verhandlung zu treten.

Unter den möglichen Grundstücken hat sich das vorliegende als das einzig mögliche herauskristallisiert. Es war allerdings sowieso das Wunschgrundstück der Gemeinde, da es sich direkt im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Rappenhof befindet und somit von der Lage her optimal erscheint.

Es handelt sich somit optisch quasi um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebestandes mit optimaler Verkehrsanbindung und eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nutzung des Grundstückes.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative gleichwertige Planungsmöglichkeiten zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung derzeit nicht gegeben.

Witzmannsberg, den 29.01.2026



