

# Gemeinde Witzmannsberg

## Satzung

über die 4. Änderung der am 03.06.1998 rechtskräftig gewordenen Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Enzersdorf** der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 9 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung:

### § 1

#### **Ökologische Eingriffsregelung:**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Enzersdorf der Gemeinde Witzmannsberg werden gemäß den im beiliegenden Lageplan vom 12.08.2010 und der Grünordnungsplanung im Rahmen der ökologischen Eingriffsregelung vom 20.04.2010 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Sie sind Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

#### **Begründung der Änderung:**

Es zeigt sich immer wieder, dass nur geringfügig Bauland für die Gründung bzw. Erweiterung von kleineren Handwerksbetrieben im Umland vorhanden ist. Die Erweiterung im Osten von Enzersdorf soll ortsansässigen Handwerksbetrieben eine Möglichkeit der Erweiterung Ihrer Betriebe bieten und somit die Erhaltung bzw. Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen in den kleineren Regionen fördern.

Vorteilhaft ist die Ortschaft Enzersdorf, da sie direkt an der KrPA 27 liegt und eine gute Anbindung an die Bundesstraße B 12 und B 85 hat.

Zudem ist zu beachten, dass sich im Bereich der Ortschaft Enzersdorf auch mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden, die durch die notwendigen landwirtschaftlichen Geräte, selbst eine hohe Geräusentwicklung aufweisen, so dass diesbezüglich mit keiner größeren zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen ist.

Nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Aufgrund eines zu errichtenden Bauvorhabens wird die Ortsabrundungssatzung Enzersdorf im Bereich der Fl. Nr. 4150 und 4152 geringfügig erweitert. Die Erschließung ist gesichert über die KrPA 27 und durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Witzmannsberg.

### § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festge-

legten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

#### **Festsetzungen:**

1. Wohneinheiten: max. 3 Wohnungen pro Gebäude
2. Die Grenzabstände richten sich nach der BayBO.
3. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraßen die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern ect. betroffen.
4. Die Erschließung hat über bestehende Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen zu erfolgen. Neue Einmündungen werden nicht zugelassen. Dies gilt insbesondere für den östlichen Bereich entlang der Kreisstraße.
5. Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sowie Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.
6. An den einmündenden Straßen und Zufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 85 m beiderseits im Zuge der Kr PA 27 und 3 m im Zuge der einmündenden Straße bzw. Zufahrt vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße.  
Für Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.
7. Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden.  
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufenden Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) sind mit der Kreisstraßenverwaltung und dem WWA rechtzeitig abzustimmen.

### § 4

#### **Hinweise:**

- Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes, ist die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilsbiburg, Bahnhofstr. 3, 94474, Tel. 08541/9160 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der E.ON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und



unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen verwiesen (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen).

Im übrigen sind Bauwillige angehalten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt die E.ON.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die E.ON mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

- Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) erreicht.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte durch entsprechende Festlegung der Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.  
Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
  - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
  - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
  - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
  - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
  - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.
- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind unverzüglich dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.
- Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.
- Landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden. Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkung in Kauf zu nehmen:
  - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim
  - Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - Staubimmissionen beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung
  - bei trockener Witterung
  - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und

- dem Fuhrwerksverkehr
- Lärmimmissionen durch Tiere

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 12.08.2010

Gemeinde Witzmannsberg



Schuh, 1. Bürgermeister





## VERFAHRENSVERMERKE

### 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf in der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 9 BauGB.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 18.05.2010 die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf beschlossen.

Den von der 4. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.06.2010 bis 19.07.2010 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.06.2010 bis 19.07.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 12.08.2010 die 4. Änderung bzw. Erweiterung für oben genannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 13.08.2009



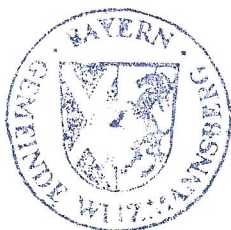
Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Schuh, 1. Bürgermeister

Die 4. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 01.09.2010 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 4. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 14 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 30.09.2010



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Schuh, 1. Bürgermeister

## Umweltbericht zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Enzersdorf“ - Gemeinde Witzmannsberg 20.04.2010

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Witzmannsberg plant eine Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung „Enzersdorf“ nach Westen. Hier wurde bereits eine Bebauung durch das Reifenhandel Praml vorgenommen. Diese wurde vorher als Intensivgrünland und Lagerflächen genutzt.

Ziel ist eine Neuordnung der Baugrenzen und die rechtliche Sicherung der neuen Gebäude.

Der Umfang der Satzungsänderung und der Bedarf an Grund und Boden betragen 4400 m<sup>2</sup>. Festgesetzt werden 578 m<sup>2</sup> private Grünfläche, 3822 m<sup>2</sup> Bauflächen und 2293 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche. Ein Teil der Gebäude liegen bereits im Geltungsbereich der bestehenden Satzung.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgezeigt und bewertet und Vermeidungs- und Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt. Da die Bebauung bereits verwirklicht wurde, kann nur eine ungefähre Abschätzung der Verhältnisse vor der Bebauung gemacht werden.

#### 1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

##### **Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB**

Es wurden 3822 m<sup>2</sup> Boden in Anspruch genommen. Den Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wurde nicht entsprochen. Der Großteil der Fläche ist dem Gewerbe entsprechend versiegelt worden. 387 m<sup>2</sup> werden als Rasenfläche genutzt.

##### **ABSP Landkreis Passau**

Im ABSP des Landkreises Passau sind keine speziellen Entwicklungsvorschläge für den Erweiterungsbereich eingetragen. Das Planungsgebiet ist Teil eines größeren Entwicklungsbereiches für den Erhalt und die Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Bayerischen Wald. Auch die Neuschaffung von Gehölzstrukturen (v. a. Hecken) in weitgehend ausgeräumten Lagen, z. B.

auf den Hochflächen beidseits des Ilz- und Erlautales, im Raum Tittling – Witzmannsberg wird gefordert.

## 2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

#### **Mensch**

##### *Bestand*

Die Ortschaft Enzersdorf ist Außenbereich. Sie wird durch mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, einige in jüngerer Zeit entstandene Einfamilienhäuser und kleinere Gewerbebetriebe geprägt, die sich entlang der Ortstraßen aufreihen. Die geplante Erweiterung wird vor allem durch die Bebauung des Gewerbebetriebes Praml auf Flur Nr. 4152 und 4150 notwendig. Östlich grenzt eine intensiv genutzte Wiese an. Im Norden und Süden befinden sich Äcker. Im Westen grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäuden an. Der Gewerbebetrieb wird von der Ortsstraße erschlossen

Es bestehen von der Erweiterungsfläche aus attraktive Blickbeziehungen in die bewegte, kuppige Landschaft des Vorderen Bayerischen Waldes.

##### *Umweltauswirkungen*

An *betriebsbedingten* Emissionen fallen die durch den Liefer- und Kundenverkehr bedingten Lärm- und Abgasemissionen an. Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung ist bereits von einer erheblichen Vorbelastung auszugehen. Es ist jedoch nicht mit einer weiteren zusätzlichen durch die erweiterte Nutzung verursachten Belastung für die Anwohner zu rechnen.

#### **Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt**

##### *Bestand*

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kann der frühere Bestand nicht mehr festgestellt werden. Es ist aber davon auszugehen das ein ähnlicher Bestand wie der auf der angrenzenden, intensiv genutzten Wiese vorhanden war. Bestandsbildend sind hier Gräser wie Wiesenfuchschwanz, Glatthafer und etwas Goldhafer. Die intensive Nutzung wird von Gemeinem Bärenklau, Gemeinem Löwenzahn, Weißklee, Kriechendem und Scharfem Hahnenfuß und Wiesen-Ampfer angezeigt. An weiteren Arten gesellen sich Gemeine Schafgarbe, Wald-Storchschnabel, Spitzwegerich.

**Faunistische** Nachweise aus der bayerischen Biotopkartierung oder der Artenschutzkartierung liegen für die Fläche und das direkte Umfeld nicht vor. Die im Osten angrenzende Wiese fällt jedoch in Richtung des Talraums des Büchetbaches ab, einem Zufluß des Waldenreuther Mühlbaches. Hier befinden sich mehrere ASK Fundpunkte, von denen der bedeutsamste sicher die Flußperlmuschel ist, die sowohl in der Roten Liste von Bayern und von Deutschland als vom Aussterben bedroht bewertet wird. Weiter Arten sind Wiesengrashüpfer und die gebänderte Blauflügelprachtlibelle.



Innerhalb des kleinräumigen Planungsausschnittes jedoch ist die **biologische Vielfalt** im Hinblick auf die Artenzahlen und Lebensraumtypen als mäßig zu bewerten.

Das nächstgelegene Biotop Nr. 7246 -020-0 ist der Talbereich des Büchetbaches mit seinem gewässerbegeleitenden Gehölzsaum und liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

#### *Umweltauswirkungen*

Durch die Bebauung war Intensivgrünland *anlagebedingt* betroffen. *Baubedingte* Auswirkungen können nicht nachvollzogen werden.

#### **Schutzgebiete und -objekte**

Schutzgebiete und Flächen, die nach Art. 13d BayNatSchG geschützt sind, werden von der Planung nicht berührt.

#### **Wasser**

##### *Bestand*

Der Erweiterungsbereich gehört dem Einzugsbereich des im Osten verlaufenden **Büchetbaches** an, der in die östlich fließende Ilz mündet. **Quellbereiche** sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

##### *Umweltauswirkungen*

Durch Versiegelung auf einer Bauparzelle kommt es *anlagebedingt* zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird.

#### **Boden**

##### *Bestand*

Im Erweiterungsgebiet und angrenzend sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Die Fläche weist Braunerde aus gering bis mäßig steinig-grusigen, lehmig-sandigen Verwitterungs substraten von Graniten und Gneisen mit örtlich mit geringen Löß-Lehmanteilen auf. Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung.

##### *Umweltauswirkungen*

Durch das Vorhaben wurde Boden in größerem Flächenumfang versiegelt. Es geht dabei offener belebter Boden mit seinen vielfältigen Funktionen verloren.

#### **Klima**

##### *Bestand*

Das Klima im Raum Witzmannsberg ist noch vom Einfluss mild- kontinentalen Klimas geprägt. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8° C. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850-950 mm.

Die lokale Klimasituation wird hier durch die nach Osten gerichtete Hanglage bestimmt. Tagsüber heizt sich der grünlandgenutzte Hang stärker auf. Nächtlich entstehende Kaltluft fließt hangabwärts und anschließend im Talraum abfließt. Die Kaltluftproduktion der kleinen Fläche ist ver-

gleichsweise gering. Der kleinen Hangfläche kommt daher eine geringe Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum für mögliche Siedlungsflächen zu.

#### *Umweltauswirkungen*

Durch die *anlagebedingte* Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung) ändert sich das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich bei der im Verhältnis kleine Baufläche weitgehend auf die Fläche selbst beschränken und sind zu vernachlässigen. Auch die Auswirkungen der Überbauung eines kleinen Kaltluftentstehungsgebietes sind als geringfügig einzustufen.

### **Landschaft**

#### *Bestand*

Das landschaftliche Erscheinungsbild von Enzersdorf wird durch die stark bewegte Kuppenlandschaft am Rande des Ilztales geprägt. Die Bachläufe schneiden sich bereits kerbtalartig auf ihrem Weg zur Ilz in die Leite ein. Die Ortschaft hat sich auf einem nach Südosten abfallenden Riedelrücken an einem verzweigten Straßennetz entwickelt. Wohnhäuser und landwirtschaftliche Anwesen prägen das unmittelbare Umfeld der Erweiterung. Streuobstbestände und Freiflächen lockern das Gefüge des Ortes auf.

Die Erweiterung der Satzung umfasst einen nach Osten steil abfallenden Hang. Prägendes Landschaftselement sind die verzweigten Talräume der kleinen Kerbtalbäche, die von Gehölzen gesäumt werden. Im Süden bildet ein Fichtenforst eine erste optische Raumkante. Im Südosten und Westen rücken die ansteigende kuppige Landschaft mit hintereinander gestaffelten Rücken, die mosaikartig mit Wald, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Weilern besetzt sind sowie dahinter bewaldete Höhenzüge ins Blickfeld.

#### *Umweltauswirkungen*

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes wurden auf durch die im Steilgelände notwendige Terrassierung und das Gebäude selbst hervorgerufen. Eine optische Aufwertung ist durch die Gestaltung der Gebäude und der Stützmauern durch heimische Granitblöcke gegeben. Dennoch entsprechen die Gebäude nicht dem einen Dorfcharakter üblichen Maßstab. Es ist vom Besitzer südlich des Betriebes jedoch eine Obstbaumreihe geplant und östlich davon wird eine private Grünfläche festgesetzt.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### *Bestand/ Auswirkungen*

Im Erweiterungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

### 3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Das Vorhaben wurde bereits durchgeführt.

### 4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### 4.1 Bilanzierung

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Nach dem Leitfaden entspricht die Art des Vorhabens einem Dorfgebiet mit einem **hohen Versiegelungstyp**. Es wird aufgrund der nur noch in geringem Umfang möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Faktor 0,6 gewählt.

#### Eingriffsbilanz und Ausgleichsbedarf

Nutzung/Bestand	Bedeutung des Gebietes	Größe	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Flurnr. 4152	Gering	1604 m <sup>2</sup>	0,6	962 m <sup>2</sup>
Flurnr. 4150	Gering	2218 m <sup>2</sup>	0,6	1331 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>3822 m<sup>2</sup></b>	<b>0,6</b>	<b>2293 m<sup>2</sup></b>

#### 4.2 Kompensationsmaßnahmen

**Entwicklungsziel** Entwicklung eines naturnahen Gewässerbegleitgehölzes

**Derzeitige Nutzung:** Fichtenreinbestand

**Flächengröße:** 2293 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 4429 Gemarkung Enzersdorf

Annerkennungsfaktor 1,0

Mit dem Entwicklungsziel einen Fichtenreinbestand in einen naturnahen gewässerbegleitenden Gehölzbestand umzubauen, soll den Zielen des ABSPs Passau entsprochen werden. Hier wird unter anderem die Zurücknahme von Fichten entlang von Waldbächen in einem Mindestabstand von 20 m ab dem Gewässerufer gemäß den Hinweisen der Bayerischen Staatsforstverwaltung zum Schutz wertvoller Waldbiotope (Verjüngung auf standortgerechte Laubgehölze) gefordert.

**Maßnahmen:**



- Plenterartige Entnahme der Fichten.
- Neupflanzung von Erlen auf 70 % der Flächen, im Hangbereich Buche, Tanne und Fichte.
- Verwendung von autochtonem und phytophthora-freiem Pflanzmaterial
- Gehölzentnahme nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (1.3. -30.9).
- Keine Verwendung von Eschen aufgrund des Eschentriebsterbens. Dafür zusätzlich Verwendung von Berg-Ahorn im Hangbereich. (lt. Stellungnahme Forstamt Passau)
- Schutz vor Verbiss und Verfegen durch Einzelschutz.

#### 4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen und festgesetzt:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Osten (Schutzgüter Lokalklima, Landschaft, Pflanzen und Tiere)

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

## 6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau sowie die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern ausgewertet und zusätzlich eine Geländebegehung durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Landesamtes für Wasserwirtschaft eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen der mit Unsicherheit behafteter Prognosen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 2 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch

unvorgesehene Trockenperioden, Befall durch Pilze u.ä., durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

## 8 Zusammenfassung

Inhalt der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf der Gemeinde Witzmannsberg ist die Erweiterung nach Osten. Ziel der Erweiterung ist es die Bebauung durch einen Gewerbebetrieb zu ermöglichen. Die Erschließung erfolgt von der Dorfstraße aus. Der Umfang der Satzungsänderung und der Bedarf an Grund und Boden betragen 4400 m<sup>2</sup>. Festgesetzt werden 578 m<sup>2</sup> private Grünfläche, 3822 m<sup>2</sup> Bauparzelle und 2293 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

In Bezug auf den **Menschen** treten betriebsbedingte Emissionen durch den Liefer- und Kundenverkehr zu den Geschäftszeiten des Betriebes aus. Da der Betrieb bereits vorher bestanden hat ist durch die Erweiterung keine erhöhte Belastung für die Anwohner durch zusätzlichen Verkehr anzunehmen.

Besondere Lebensräume der **Pflanzen und Tierwelt** und **Gewässer** sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Die biologische Vielfalt wird sich nicht verringern.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer geringfügigen Erwärmung der Fläche ergeben.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** wurden durch die im Steilgelände notwendige Terrassierung und das geplanten Gebäude selbst hervorgerufen. Minimierungsmaßnahmen sind kaum möglich, dies wurde entsprechend beim Ausgleichsfaktor berücksichtigt.

**Bodendenkmäler** und andere **Kultur- und Sachgüter** sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

In Bezug auf die Schutzgüter ist insgesamt von geringen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung der Ortsabrundungssatzung auszugehen.

**Der erforderliche Ausgleich von 2293 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche geleistet.**

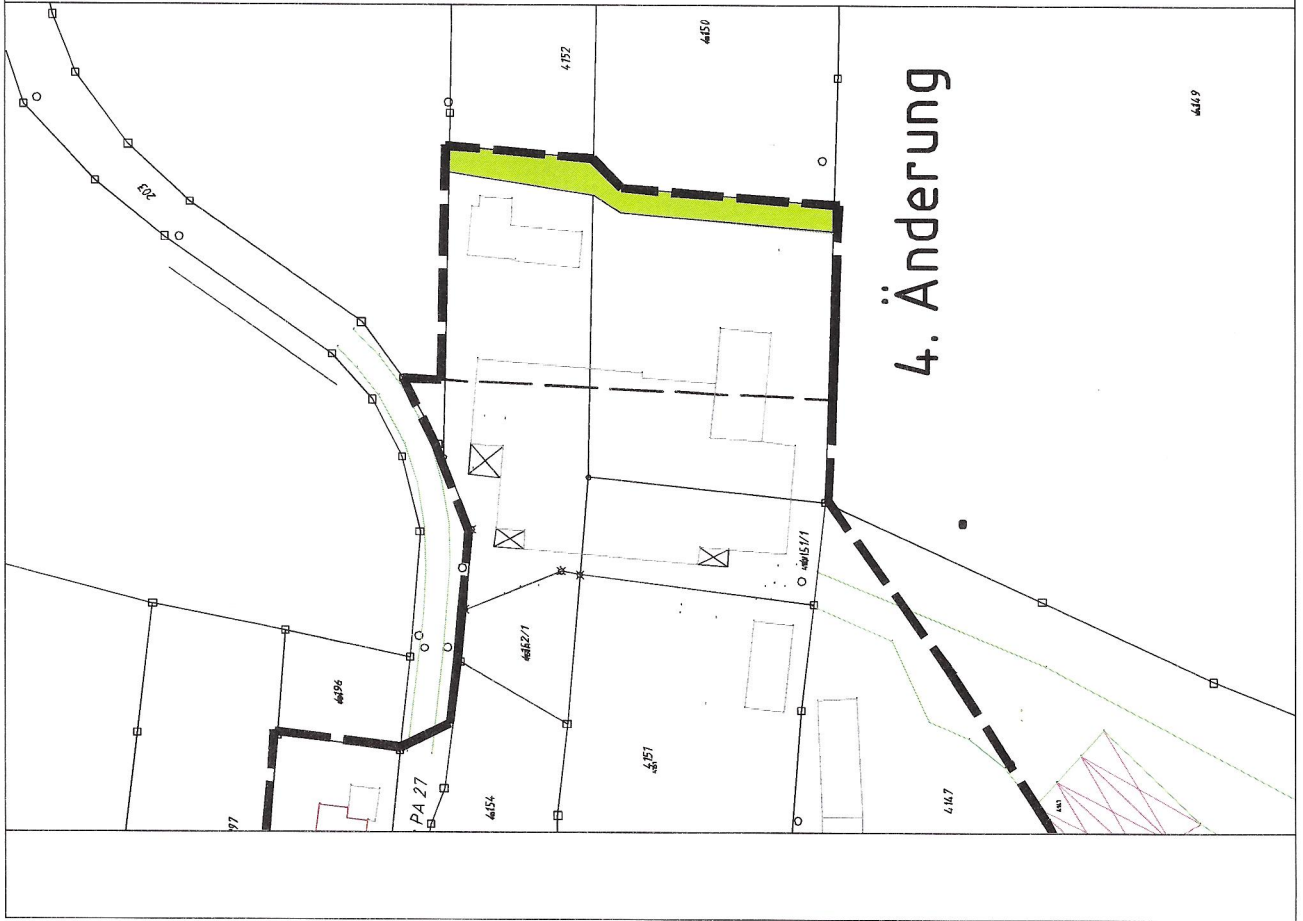
Ergänzende Planliche Festsetzungen

- Private Grünfläche
- Geltungsbereich alt
- Geltungsbereich neu

Neuburg a. Inn, den 01.04.2010

**Gemeinde Witzmannsberg**  
Abrundungssatzung Enzersdorf  
Änderung Deckblatt Nr. 4  
M 1:1000

Landschaft + Plan + Passau  
Landschaftsarchitekt BJA/K Thomas Herrmann  
Am Burgberg 17, 94127 Neuburg a. Inn  
Tel.: 08507 / 922053, Fax: 08507 / 922054



# 4. Änderung



## Planliche Festsetzungen

 Umbau Fichtenbestand in naturnahes  
Gewässerbegleitgehölz

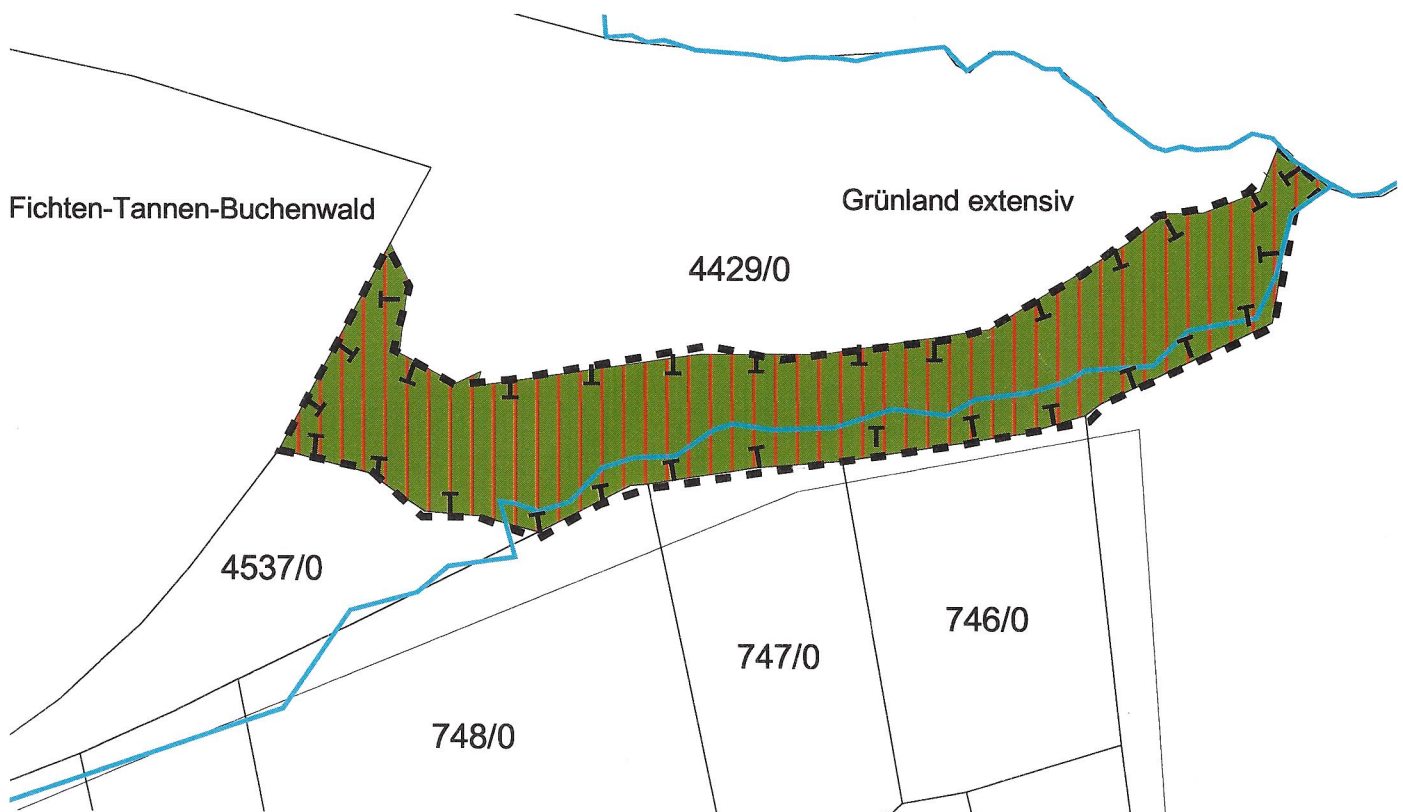
 Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB

Umbau des Fichtenreinbestandes in ein naturnahes Gewässerbegleitgehölz

- Entnahme der Fichten
- Neupflanzung von Erlen auf 70 % der Fläche,  
im Hangbereich Buche, Berg-Ahorn, Tanne und Fichte
- Verwendung von autochtonen und phytophthora-freien  
Pflanzmaterial
- Gehölzentnahme nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln.  
Eine Rodung zwischen dem 1.3. und 30.09. ist nicht zulässig.

Gesamtfläche Flurnr. 4429/0: 11475 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche 2293 m<sup>2</sup>



## VG Tittling

**Externe Ausgleichsfläche für die 4. Änderung  
der Ortsabrundungssatzung Enzersorf  
Teilfläche Flurst. Nr. 4429; Gemarkung Witzmannsberg**

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 20. April 2010



Auftragnehmer: Landschaft + Plan • Passau

Am Burgberg 17, 94127 Neuburg a. Inn  
Tel.: 08507-922053, Fax: 08507-922054  
email: info@landschaftundplan-passau.de



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Dorothee Hartmann ByAK  
Dipl.-Ing. (FH) Monika Weber

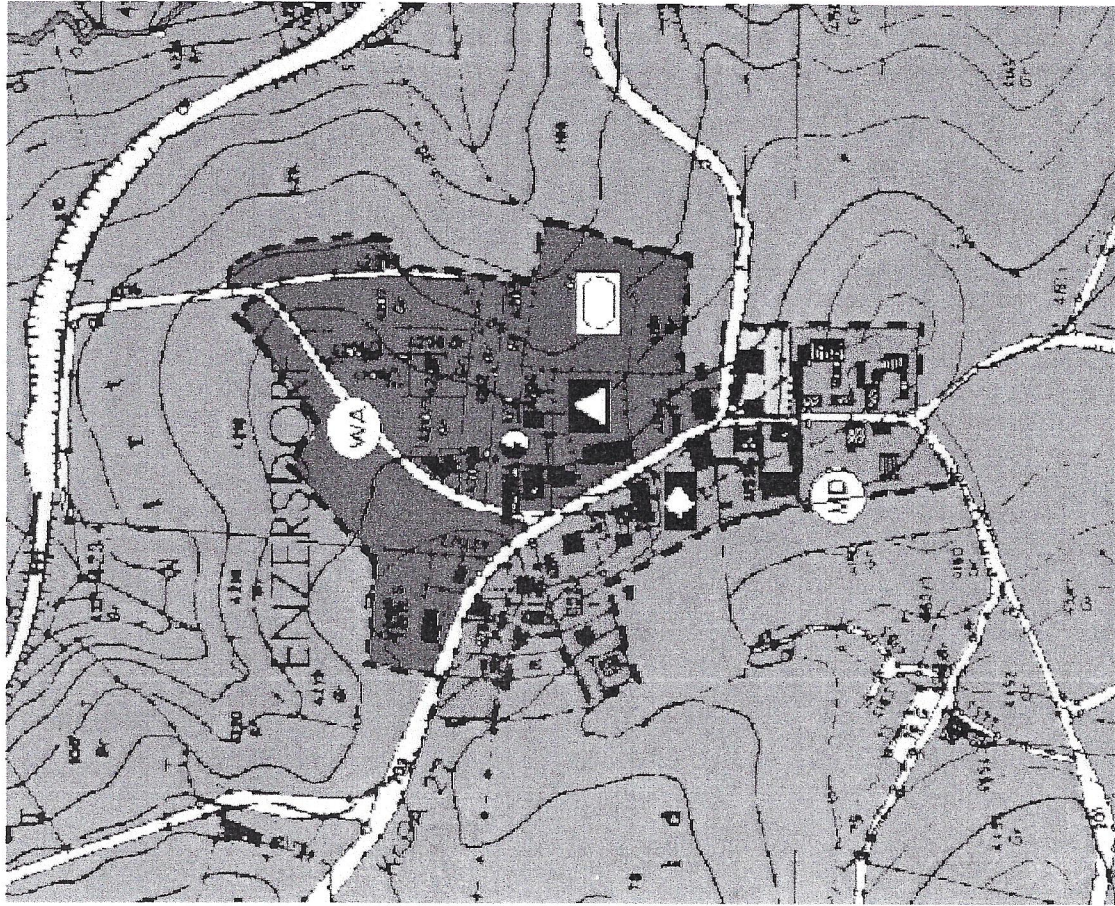


# Änderung des Landschaftsplanes Witzmannsberg durch

Deckblatt Nr.: 4

- Bereich Enzersdorf -

Bestand



Änderung

Deckblatt Nr.4

