



## Gemeinde Witzmannsberg

# Deckblatt Nr. 1 zur Ortsabrundungssatzung Trasfelden

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Gemeinde: Witzmannsberg  
Gemarkung: Witzmannsberg  
Landkreis: Passau

Entwurf vom 10.06.2020  
ergänzt .....

Endausfertigung .....

| Inhalt   | Seite |
|--|-------|
| A Textliche Festsetzungen  | 2     |
| B Begründung   | 3     |
| C Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung  | 4 - 5 |
| D1 Lageplan M 1/1000 gesamter Geltungsbereich rechtskräftig                | 6     |
| D2 Lageplan M 1/1000 Geltungsbereich 1. Änderung                           | 7     |
| D3 Lageplan M 1/1000 Geltungsbereich 1. Änderung<br>mit Ausgleichsmaßnahme | 8     |
| Verfahrensvermerke   | 9     |

## **A Textliche Festsetzungen für dieses Bauvorhaben**

(Ergänzend zu § 3 der Satzung werden nachstehende Festsetzungen aufgenommen.  
Die Festsetzungen gelten nur für die 1. Deckblattänderung der OAS Trasfelden)

### **1. Maß der baulichen Nutzung:**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Wohnbebauung:          | max. 2 Wohnungen pro Gebäude  |
| Bauweise:              | max. II Vollgeschosse   |
| Höhenlage der Gebäude: | Bei einem Höhenunterschied von mehr als 1,50m<br>(bezogen auf die Geländefalllinie) ist das Unter-<br>geschoss als Vollgeschoss auszubilden (E + U).<br>Ein Vollgeschoss über dem Erdgeschoss ist in<br>diesem Fall nicht zulässig. |
| Dachform:              | Hauptgebäude / Garagen / Nebengebäude: Satteldach<br>Bei Hauptgebäude Zwerchgiebel zulässig   |

### **2. Geltungsbereich**

Die Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1226, Gemarkung Witzmannsberg bildet den Geltungsbereich der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1:1000 vom 10.06.2020.

## **B Begründung**

Auf Antrag des Bauwerbers der Flur-Nr. 1226 der Gemarkung Witzmannsberg soll die Ortsabrundungssatzung „Trasfelden“ durch Deckblatt Nr. 1 erweitert werden. Mit der Erweiterung soll das Baurecht für 3 Bauparzellen geschaffen werden. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1.110qm.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Bebauung werden, für die geplanten Wohngebäude, der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung angepasst.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Witzmannsberg möchte durch die Erweiterung der OAS „Trasfelden“ zusätzliche Bauparzellen für eine Wohnbebauung ermöglichen.

### **2. Erschließung**

Die drei Parzellen sind entlang der Staatsstraße ST 2127 erschlossen. Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die neu zu errichtende Anschlussleitung an den bestehenden Brunnen auf dem benachbarten Grundstück (Flur-Nr. 1138, Gemarkung Witzmannsberg. Es ist hierfür eine Grunddienstbarkeit erforderlich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagengruben.

### **3. Eingriffsregelung (Naturschutz und Landschaftspflege)**

Auf den drei Parzellen soll eine Wohnbebauung durchgeführt werden. Die Errichtung der Gebäude ist mit max. zwei Vollgeschossen und max. zwei Wohneinheiten (s. Festsetzungen) möglich.

## **C Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung / Grünordnung**

### **1. Bestandsaufnahme**

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

Kategorie I

Der Charakter des Ortes ist mit der Wohnbebauung, Landwirtschaft als Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) einzuordnen. Die von der Ortsabrundung umgrenzten Flächen stellen sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland dar, welche größtenteils bis in die unmittelbare Nähe der Gebäude reicht.

### **2. Erfassen des Eingriffs- und Weiterentwicklung der Planung**

Aufgrund des niedrigen Nutzungsgrades und dadurch begrenzten Eingriffsschwere, wird das Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) dem Typ B zugeordnet.

Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen:

- Festsetzung von Obstwiesen zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Feldhecken und Baumreihen zur Ortsrandeingrünung
- Lagerung und Schutz des Oberbodens während der Bauzeit, Wiedereinbau des Oberbodens.

### **3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung ist die Fläche bisher ökologisch nicht sehr wertvoll und die genehmigungspflichtig versiegelten Flächen liegen unter 2000m<sup>2</sup>. Folglich kann die Kompensationsermittlung mit einer vereinfachten Vorgehensweise durchgeführt werden.

Ableitung der nötigen Maßnahmen nach vereinfachten Verfahren.

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Parzelle 1</b><br>560m <sup>2</sup> | Teilfläche aus Flur-Nr. 1226<br>x 0,30 = 168m <sup>2</sup>                      | <b>Entwicklungsziel:</b><br>Streuobstwiese 2x Mahd/ Jahr<br>Magerrasensaum mit Gehölzhecke |
| <b>Parzelle 2</b><br>550m <sup>2</sup> | Teilfläche aus Flur-Nr. 1226<br>x 0,30 = 165m <sup>2</sup>                      | <b>Entwicklungsziel:</b><br>Streuobstwiese 2x Mahd/ Jahr<br>Magerrasensaum mit Gehölzhecke |
| <b>Parzelle 3</b><br>700m <sup>2</sup> | Teilfläche aus Flur-Nr. 1226<br>und Flur-Nr. 1138<br>x 0,30 = 210m <sup>2</sup> | <b>Entwicklungsziel:</b><br>Streuobstwiese 2x Mahd/ Jahr<br>Magerrasensaum mit Gehölzhecke |

Die ermittelte Ausgleichsfläche wird auf der Flur-Nr. Teilfläche aus 1139 mit ca. 600m<sup>2</sup> nachgewiesen.

Zudem ist im Anschluss an die beiden Parzellen auf der westlichen Satzungsgrenze eine mind. 4m breite Ortsrandeingrünung festzusetzen.

Ziel ist die Entwicklung eines 4m breiten Pufferstreifens entlang der Ortsrandbebauung. Dies kann u.a. durch Pflanzung von Obstbäumen und Entwicklung eines artenreichen Wiesenstreifens entstehen. Die Ortsrandeingrünung dient gleichzeitig als Bewirtschaftungsgrenze für den Bewirtschafter und als Strukturanreicherung der Landschaft.

Nachdem sich die Ausgleichsfläche außerhalb der geplanten Bauparzellen befindet, ist hierfür die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit erforderlich bzw. wird hiermit festgesetzt. Der Ausgleich ist mit der Baugenehmigung zu regeln.

#### **4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

##### 4.1 Auswahl der Flächen

Die erforderlichen Flächen für die Ausgleichsmaßnahme werden auf dem gegenüber liegendem Grundstück (Teilfläche der Flur-Nr. 1139) nachgewiesen.

##### 4.2 Pflanzliste für die Westseite des Plangebietes sowie für die Ausgleichsfläche:

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.

Festgesetzte Artenliste:

Bäume:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn                 |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche             |
| Tilia cordata       | Winterlinde               |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weissdorn |
| Prunus avium        | Vogelkirsche              |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere                |

Obstgehölze:

Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne

Gehölzpflanzen:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Cornus mas          | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea    | Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana    | Hasel               |
| Malus sylvestris    | Holzapfel           |
| Prunus spinosa      | Schlehdorn          |
| Rhamnus Catharticus | Kreuzdorn           |
| Rosa arvensis       | Feldrose            |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Rosa Pendulina      | Alpenheckenrose     |

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Rubus idaeus    | Himbeere            |
| Salix caprea    | Sal Weide           |
| Salix cinerea   | Grau Weide          |
| Sambucus nigra  | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

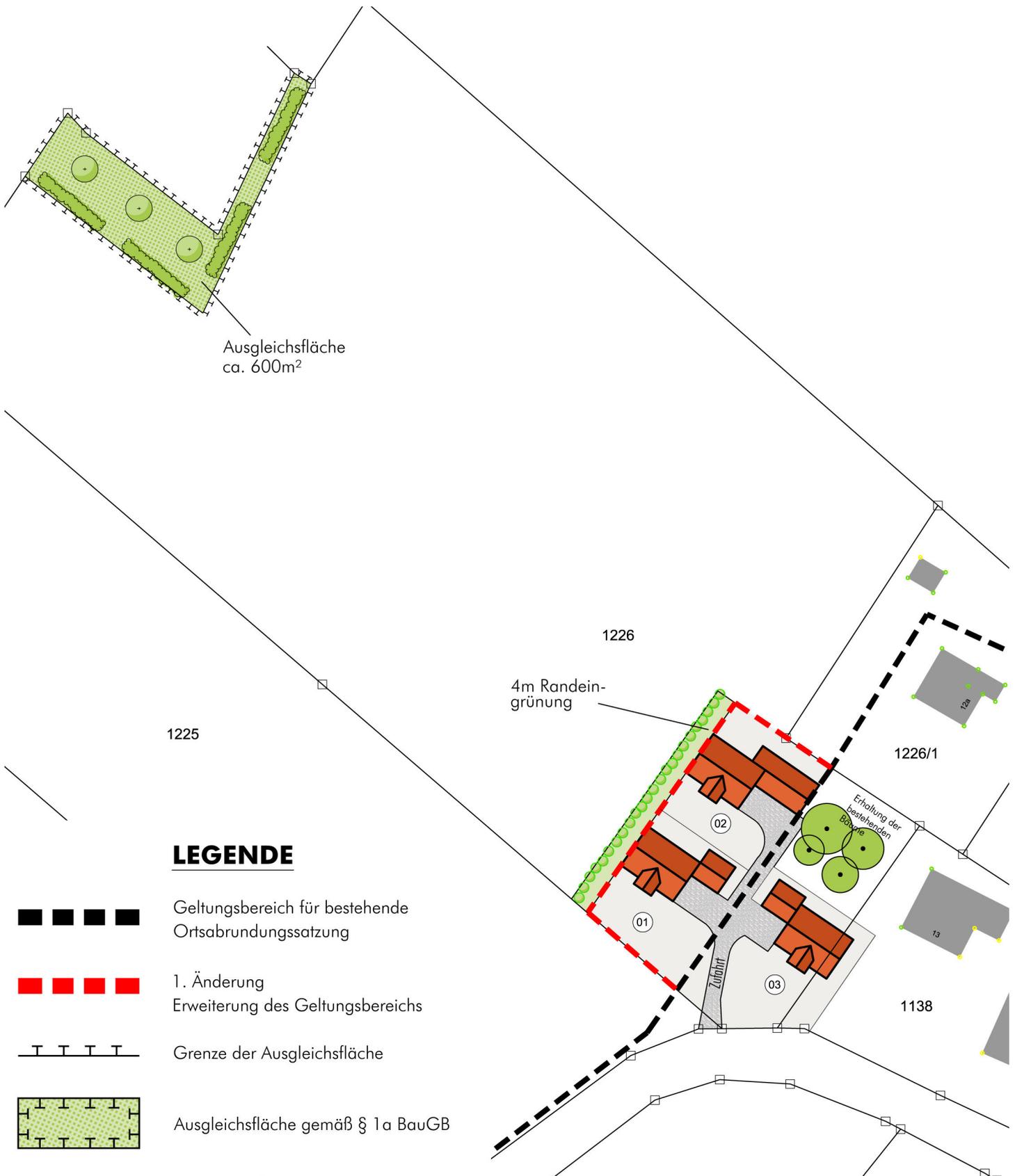
Ansaat von Landschaftsrassen mit Kräutern 20 g/m<sup>2</sup>



## D2 Lageplan M 1:1000 Geltungsbereich 1. Änderung



### D3 Lageplan M 1:1000 Darstellung mit Ausgleichsmaßnahme



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom .....  
die Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Trasfelden gemäß  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
  
2. Fachstellenanhörung  
Zum Entwurf des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom ..... wurden die  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit  
vom ..... bis ..... beteiligt.
  
3. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit  
vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
(§ 3 Abs 2 BauGB)
  
4. Abwägung  
Die Abwägung der Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2  
BauGB erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates Witzmannsberg vom .....
  
5. Satzungsbeschluss  
Die Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluss vom ..... das Deckblatt Nr.  
1 der Ortsabrundungssatzung Trasfelden durch Deckblatt Nr. 1 gemäß §34 Abs. 4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.
  
6. Ausfertigung  
  
Witzmannsberg, den .....  
  

(1. Bürgermeister) (Siegel)
  
7. Inkrafttreten  
Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Trasfelden wird mit dem Tag der  
Bekanntmachung, das ist am ..... gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.  
  
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung der  
Ortsabrundungssatzung Trasfelden im Rathaus der VG Tittling, Marktplatz 10, 94104  
Tittling, Vorraum Zimmer Nr. 14 während der Dienststunden von jedermann eingesehen  
werden kann.  
  
Witzmannsberg, den .....  
  

(1. Bürgermeister) (Siegel)