

Gemeinde Witzmannsberg

Satzung

über die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung **Witzmannsberg** der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die 1. Änderung bzw. Erweiterung erfolgt aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344).

Ökologische Eingriffsregelung:

Die Darstellungen der ökologischen Eingriffsregelungen und die Erläuterungen zu den grünordnerischen Maßnahmen vom 21.02.2006 sind Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Begründung der Änderung:

Aufgrund einer Ortsbesichtigung der Gemeinde wird festgestellt, dass das zu bebauende Grundstück sich ortsplanerisch als geeignete Fläche in die Umgebung einfügt. Es wurde auch durch die Stellungnahme des Landratsamtes Passau vom 31.10.1995 bestätigt, dass der Geltungsbereich für das zu bebauende Grundstück aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden, den Bebauungsplan in der ursprünglichen Größe nicht aufzustellen, sondern durch eine Satzung für die Bebauung geeignete Grundstücke mit aufzunehmen.

Festsetzungen:

Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Hinweise:

- Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind auf dem Grundstück des jeweiligen Eigentümers herzustellen.
- Inwieweit das Abfallsammelfahrzeug das Grundstück der Satzungserweiterungsfläche anfährt, entzieht sich der Kenntnis der Gemeinde. Die Gemeinde wird kei-

ne baulichen Maßnahmen zur besseren Anfahrt des Abfallsammelfahrzeuges durchführen.

- Die schadloose Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist dezentral auf den vorhandenen Flächen zu entsorgen und darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Erforderliche bauliche Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu errichten.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte durch entsprechende Festlegung die 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.
- Der Schutzzonenbereich des 20-kV-Kabels beträgt für Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474 Vilshofen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise der bestehenden Ortsabrundungssatzung gelten auch für diese Erweiterung.

Tittling, 19.06.2006



Dichtl, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

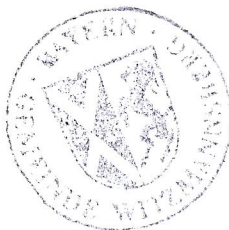
1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung **Witzmannsberg** in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 19.06.2006 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ändern bzw. zu erweitern.

Den von der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.04.2006 bis 03.05.2006 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 03.04.2006 bis 03.05.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 19.05.2006 die 1. Änderung bzw. Erweiterung für oben genannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 20.06.2006



Gemeinde Witzmannsberg

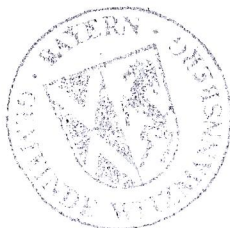
Dichtl
.....

Dichtl, 1. Bürgermeister

Die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 23.06.2006 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 14 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 24.06.2006

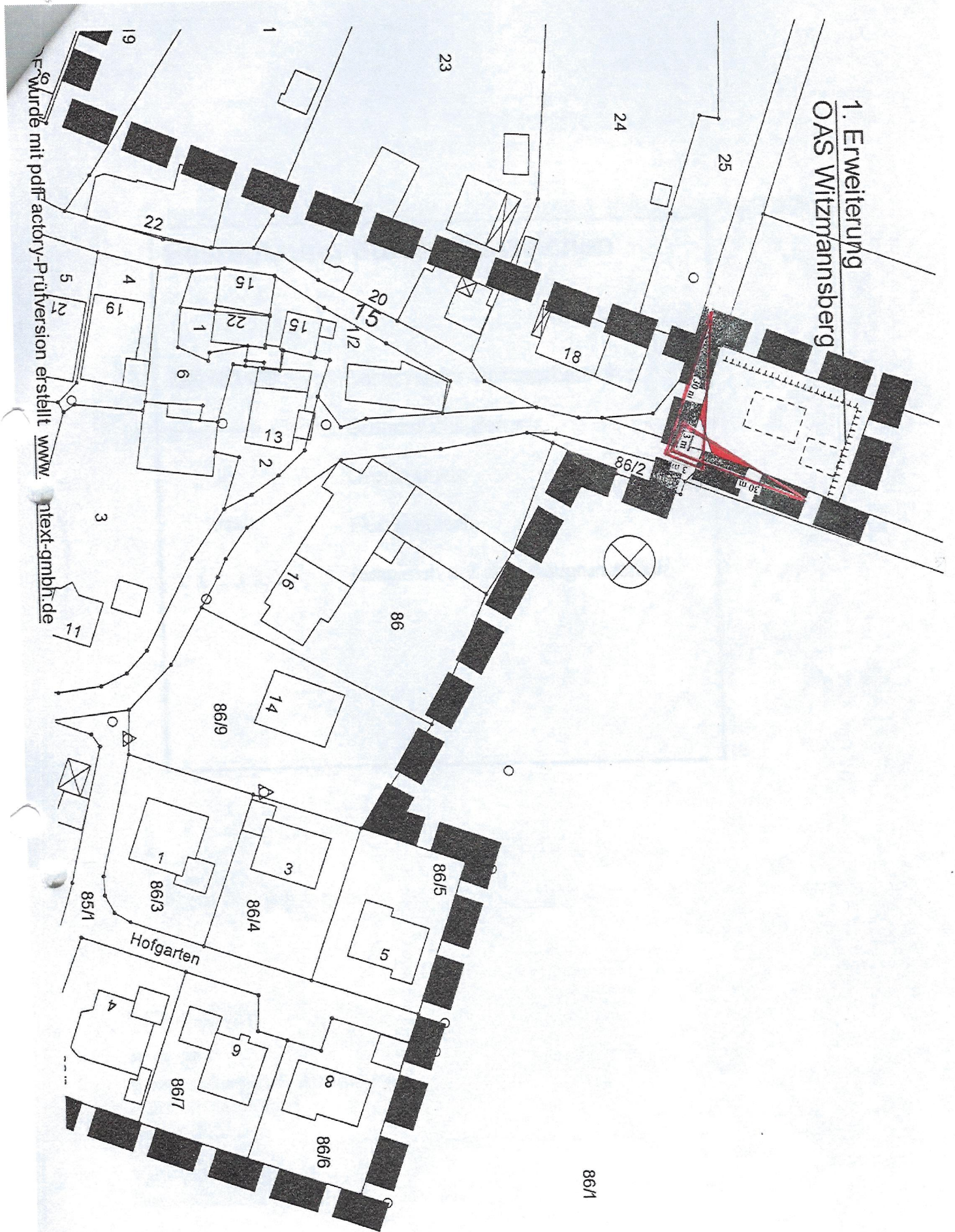


Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
.....

Dichtl, 1. Bürgermeister

1. Erweiterung
OAS Witzmannsberg



PDF-Murde mit pdf-factory-Prüfungserstellung www.pdf-text-gmbh.de

86/1

Gemeinde Witzmannsberg

Erweiterung der Ortsabrundung Witzmannsberg vom 21.02.2006

Ökologische Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

**Erläuterungen zu den grünordnerischen
Maßnahmen**

Bearbeitung:

**K. Graf
Bauplanung u. Baubetreuung
Hörmannsdorf 50
94104 Tittling**

**Tel.: 08504/920 110
Fax: 08504/920 210**

info@k-graf.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einstufung des Zustandes der Erweiterungsgrundstücke der OAS
2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität
3. Ermittlung des Kompensationsfaktors
4. Berechnung der Ausgleichsflächen
5. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen
6. Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen
7. Empfohlene Artenliste

Anlagen

Lageplan M = 1:1000

Ermittlung der Ausgleichsflächen

Die ökologische Bewertung der Erweiterung der OAS Witzmannsberg und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Januar 2003 (ergänzte Fassung).

1. Einstufung des Zustandes der Erweiterungsgrundstücke der OAS nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c :

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 1) gemäß Liste 1a:

Arten und Lebensräume:

- Die Erweiterungsfläche ist eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit 3-4maliger Maad pro Jahr
- Landschaftsbild:
Erweiterungsfläche ist Wiese in ansteigender Hanglage, d.h. die Erweiterung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; Bebauung im unteren Hangbereich
- Ortsabrundung, dörflicher Siedlungsteil, heterogene Bauformen

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 1) gemäß Liste 1b:

Boden:

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Wiese)
- ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Wasser:

- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden

Klima und Luft:

- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, d.h. durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Zwetschgen, Pflaumen, Mirabellen, Reneclauden:

- Bühler Zwetschge
- Große Grüne Reneclauden
- Quilins Reneclauden
- Haferpflaume
- Nancy-Mirabelle
- Wagenstadter Schnapspflaume
- Wangenheims Frühzwetschge
- Hauszwetschge
- Auerbacher
- Bühler Weisenheim
- Hauszwetsche Schüfer
- Ontariopflaume
- Ortenauer
- Portugisische Birnenquitte

Heimische Laubbäume

als Hochstämme mit Ballen

StU 14-16 cm, wie z.B.:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Erle (*Alnus glutinosa*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)

Tittling, den 21.02.2006

Entwurfsverfasser

K. GRAF

Bauplanung u. Baubetreuung

Hörmannsdorf 50

94104 Tittling

Heimische Obstbäume

als Hochstämme mit Ballen
StU 14-16 cm, wie z.B.:

Apfelsorten:

- Bohnapfel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Rheinischer Krummstiel
- Rheinischer Winterrambour
- Boskoop Hohenheim
- Engelsberger Renette
- Glockenapfel
- James Grieve Neumann
- Klarapfel
- Roter Berlepsch
- Roter Boskoop
- Gewürzluikenapfel
- Wiltshire

Birnensorten:

- Bayerische Weinbirne
- Gelbmöstler
- Grüne Jagdbirne
- Kirchensaller Möstbirne
- Alexander Lucas
- Clapps Liebling
- Conference
- Gellerts Butterbirne
- Palmischbirne
- Weilersche Mostbirne
- Wilde Eierbirne Gute Luise
- Rote Williams Christ
- Williams Christ

Süß- und Sauerkirschensorten:

- Benjaminler
- Didikirsche
- Büttners
- Große schwarze Knorpel
- Dollenseppler
- Esslinger Schecken
- Strehleskirsche
- Schwäbische Weinweichsel
- Koröser Weichsel
- Zipfelbachperle
- Hedelfinger
- Frühe Ludwigs
- Morellenfeuer
- Schattenmorelle

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand nach Matrix Abb. 7 zur Festlegung der Kompensationsfaktoren:

GRZ < 0,30, d.h. der betroffene Bereich hat einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad, daraus ergibt sich eine Einordnung in den Gebietstyp B. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung mit Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland, daher **Kategorie I, Feld I B**. Daraus ergibt sich ein **Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5**.

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors gemäß Liste 2 und 5 des Leitfadens:

Liste 2: Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Bündelung von Versorgungsleitungen
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen und Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen)

Schutzgut Wasser:

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor; die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Ein Anfallen von Grundwasser im Gebäudebereich ist nicht anzunehmen.
- Quellen, Quellfluren und wasserführende Schichten, z.B. Hangsichtwasser, sowie regelmäßig überflutete Bereiche, die unter Auenschutz fallen, werden nicht berührt. Es sind keine Quellen und wasserführende Schichten im Erweiterungsgebiet bekannt.
- Sammeln des Niederschlagswassers in Regenrückhalteanlagen zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.

Schutzgut Boden:

- Anpassen des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unumgängliche Maß zur Verringerung des Oberflächenwasser-Anfalls sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung
- Verwendung versickerfähiger Beläge: sofern eine Befestigung der nicht überbaubaren Flächen stattfindet, sind diese wasserdurchlässig mit Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen o. ä. herzustellen.
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen und kleinklimatisch wirksamen Flächen: es liegt keine Beeinträchtigung durch die Erweiterungsfläche vor.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsprägende Elemente auszeichnen, z.B. Kuppen und Waldränder: Bebauung in der Erweiterungsfläche betrifft nur den unmittelbar an das Dorf angrenzenden südlichen Teil des Grundstücks, ist vom im Norden des Grundstücks liegenden Waldrand entfernt.
- Erweiterungsfläche grenzt im Süden unmittelbar an den bisherigen Geltungsbereich der OAS Witzmannsberg an.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnfeldumgestaltung:

- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- lockere Strauchbepflanzung am Ortseingang im nördlichen und westlichen Bereich der Erweiterungsfläche zur freien Landschaft hin, Anbindung an die vorhandene Ortsrandeingrünung im Süd-Westen.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen begründen Kompensationsfaktor 2

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

Die notwendige Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Geltungsbereiches der OAS Witzmannsberg wird wie folgt berechnet:

Erweiterung der Ortsabrundung

für die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 119: **815 m²**

Auszugleichende Fläche: $815 \times 0,2 = 165 \text{ m}^2$

Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 119 im Geltungsbereich der OAS Witzmannsberg zur Verfügung gestellt.

5. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen

- Entnahme der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Anlage von ca. 165 m² Grünflächen im südlichen und westlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 119 in Form von Ortsrandeingrünung mit lockerer Strauchbepflanzung sowie Streuobstbäumen.
- Pflanzenauswahl überwiegend aus empfohlener Artenliste, vorwiegend heimische Arten verpflanzen, Anpassung an den umliegenden Baumbestand
- Die Aufwertungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres danach auszuführen.
- Für die Aufwertung, den Erhalt und die Sicherung der Ausgleichsflächen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

6. Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

- Freihaltung der bepflanzten Flächen von unerwünschtem und standortfremden Aufwuchs
- Für die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist eine dreijährige Entwicklungspflege nach der Fertigstellungspflege im normalen Umfang vorgesehen.
- Sonstige Maßnahmen wie Düngung werden nicht durchgeführt.
- Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist der genehmigenden Behörde anzuzeigen.

7. Empfohlene Artenliste

Sträucher als verpflanzter Strauch

3-5 Triebe 100/150 cm

Pflanzenabstand in der Feldgehölzhecke

1.50 x 1.50 m, wie z.B.:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)