



Gemeinde: Witzmannsberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan „GE(e) Rappenhof“

Begründung und Umweltbericht

Verfasser:
Entwurf: 02.04.2024
Zur öff. Auslegung 07.08.2025

Auftraggeber:
Witzmannsberg, den. _____



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

Gemeinde Witzmannsberg
1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Ziel und Zweck der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Begründung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
- E. Schallschutz
- F. Beschreibung des Planungsgebietes
- G. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung
- H. Wesentliche Auswirkungen
- I. Erschließung
- K. Kenndaten der Planung
 - I. Allgemein
 - II. Flächenberechnungen
- L. UMWELTBERICHT**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
 - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
> siehe Anlagen zum „*Eingriff / Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume*“
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlagen:

Anlagen 1: „Eingriff / Ausgleich u. Abhandlung zum Schutzgut Arten u. Lebensräume“
v. Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin v. 07.08.2025

Anlagen 2: Immissionstechnischer Bericht - Emissionskontingentierung nach DIN 45691
v. IFB Eigenschenk GmbH v. 19.12.2023

Anlagen 3: Wasserrechtliche Unterlagen
v. Roland Richter Ingenieur GmbH v. 06.03.2025

A. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund von vermehrten 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 potenzielle Bauwerber vorhanden. Auch im straßenseitig gegenüberliegenden Gewerbegebiet Rappenhof sind keine verfügbaren Grundstücke mehr vorhanden.

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 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE(e) Rappenhof“ beschlossen.

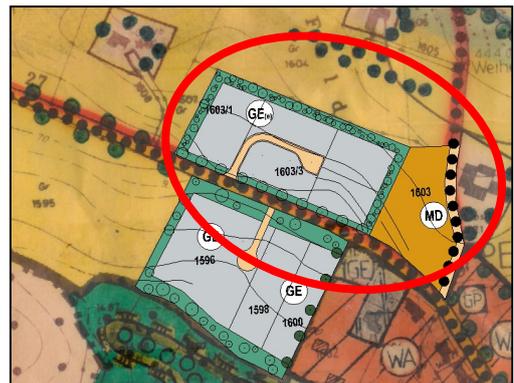
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Witzmannsberg voll erfasst und derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. In der im Parallelverfahren durchgeführten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als Gewerbegebiet GE ausgewiesen.



*Flächennutzungsplan
Bestand*



*Flächennutzungsplan
Fortschreibung*

C. INNENENTWICKLUNG U. 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.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern heißt es unter Pkt. 1.2.1., um der Abwanderung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken:

„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.

D. BEGRÜNDUNG ZUM AUSSCHLUSS VON EINZELHANDELSBETRIEBEN

Die Zielrichtung für das vorliegende Gewerbegebiet besteht darin, Betriebe aus dem klassischen Gewerbebereich zu stärken, und das knappe Angebot geeigneter Flächen für handwerkliche und produzierende Nutzungen vorzuhalten. Aufgrund ihrer spezifischen Nutzung können diese Betriebe nur in Gewerbegebieten oder eventuell (je nach Art) noch in Mischgebieten untergebracht werden.

Eine konkurrierende Nutzung aus dem Bereich des Einzelhandels auf das knapp verfügbare Gewerbeflächenangebot kann implizit zu einer Verdrängung von notwendigen Gewerbe- und/oder Handwerksbetrieben führen, da Einzelhandelsfirmen in der Regel einen höheren Mietpreis bezahlen können.

Nach Feststellung der Gemeinde ermöglicht die Nutzungsart eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) auch die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben. Demnach bestünde somit ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bei der Vorlage eines entsprechenden Antrages. Dies bezieht sich auch auf Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, beziehungsweise Hallen, in denen bisher ansässige Gewerbebetriebe aufgegeben würden. Allerdings stünde die Realisierung derartiger Vorhaben in erheblichem Widerspruch zu den städtebaulich gewollten Entwicklungen der Gemeinde Witzmannsberg.

Im Interesse dieser städtebaulichen Entwicklung ist es daher aus Sicht der Gemeinde Witzmannsberg geboten, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um diese langfristigen städtebaulichen und ortsplanerischen Ziele bauplanerisch zu sichern.

Zur Vermeidung einer Fehlentwicklung ist es daher unumgänglich, entsprechende Vorkehrungen zu treffen und durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen gewerbliche Nutzung in der Weise einzuschränken, dass allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

E. SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "GE(e) Rappenhof" wurde zur Würdigung der Belange des Schallschutzes eine schalltechnische Untersuchung mit der Nummer 3231312 vom 19.12.2023 durch das Büro IFB Eigenschenk, Deggendorf durchgeführt. (Als Anlage beiliegend)

Ziel der Bearbeitung war die Ermittlung und Festsetzung von geeigneten Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit der angrenzenden, bestehenden Wohnnachbarschaft bzw. den bestehenden Betriebsleiterwohnungen im südlich gelegenen Gewerbegebiet Rappenhof sicherzustellen.

Für die Teilflächen GE(e)1 bis GE(e)4 des eingeschränkten Gewerbegebietes werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung entsprechende Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 mit Zusatzkontingenten in Abhängigkeit der Abstrahlrichtung angegeben.

Die resultierenden Emissionskontingente sind für Gewerbegebiete allgemein üblich bzw. sie liegen für die Tageszeit teilweise über dem Vorschlagswert der DIN 18005. Somit sollten diese für die anzusiedelnde Art von Betrieben, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, ausreichend sein. Grundsätzlich sollte eine günstige Gebäudeanordnung gewählt werden, so dass die Schallemissionen in Richtung Osten und Südosten abgeschirmt werden können, um vor allem die Einschränkungen in der östlicheren Parzelle und die eines nächtlichen Betriebs zu vermeiden.

Die Kontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten die allgemeinen Anforderungen der TA-Lärm.

Aufenthaltsräume von zu errichtenden Gebäuden sind ausreichend gegen Außenlärm, verursacht vor allem von der „Lindenstraße“ (PA 27) und von den bestehenden Gewerbebetrieben (Gewerbepark Rappenhof), zu schützen. Aufgrund der Berechnungsergebnisse der zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist das Ergreifen passiver Maßnahmen in Form einer ausreichenden Dämmung der Außenbauteile ausreichend. Die Geräuschbelastung der Außenbauteile schützenswerter Räume (Büroräume, Betriebsleiterwohnungen, etc.) ist im Plangebiet entsprechend Lärmpegelbereich IV und V der DIN 4109 anzusetzen.

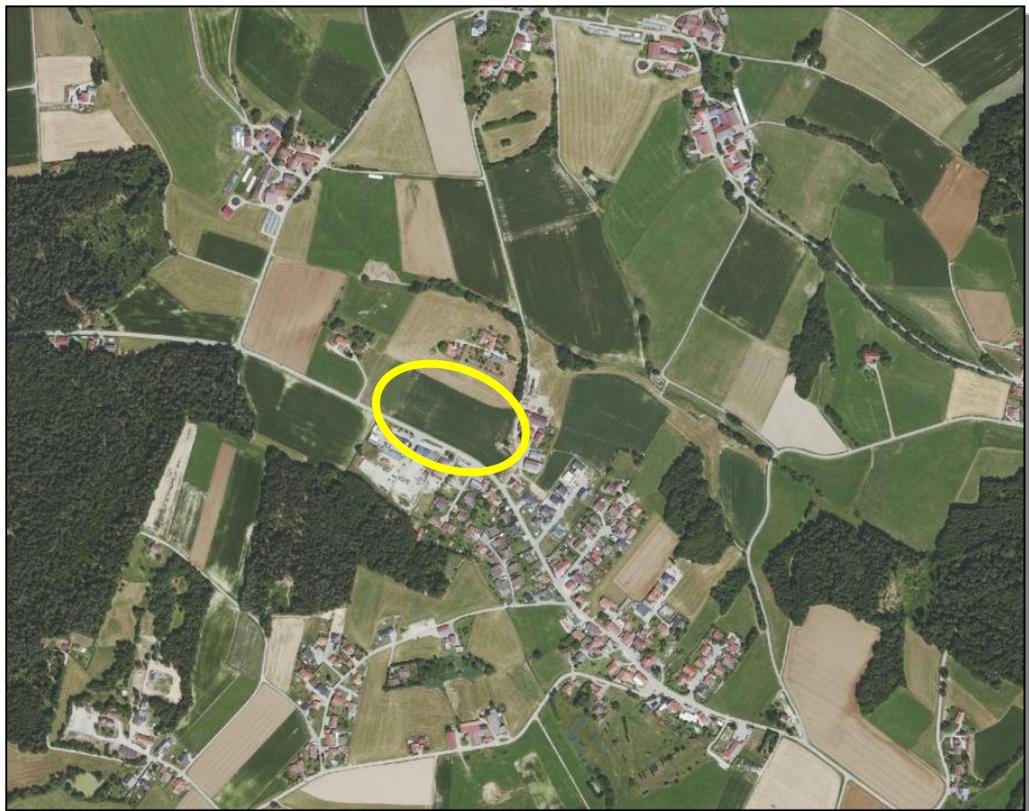
F. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

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 Bebauungsplanes werden bestimmt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden durch die Kreisstraße KrPA27 (Lindenstraße) und dem daran angrenzenden Gewerbepark Rappenhof
- im Osten durch die bestehende Bebauung des Dorfgebietes Rappenhof



Luftaufnahme des Baugebietes mit Kennzeichnung des betroffenen Areals

G. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG

Die beplante 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 Südwest nach Nordost abfallende Hanglage. Der Gesamthöhenunterschied beträgt im bebaubaren Bereich circa 7 m.

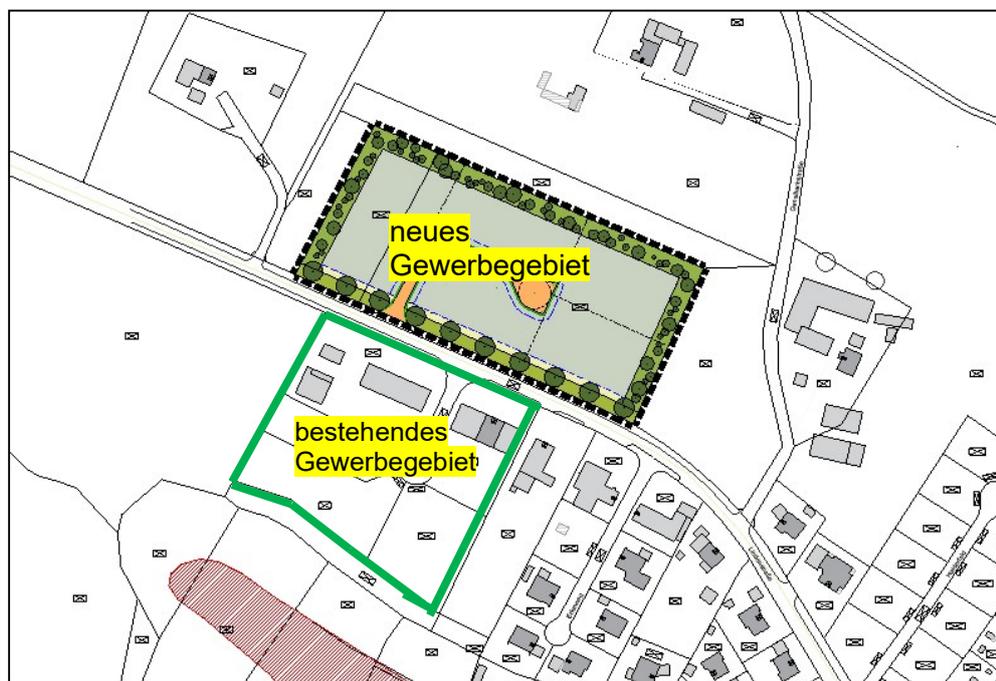
Entlang der KrPA 27 ist eine öffentlich Grünfläche in einer Breite von ca. 10 m eingeplant, welche durch eine Bepflanzung mit Alleebäumen das Gewerbegebiet zur Straße hin abgrenzt.

Im Nord, Osten und Westen wird eine private Ortsrandeingrünung in einer Breite von circa 10 m das beplante Gebiet begrenzen. Diese private Ortsrandeingrünungsfläche ist qualitativ und quantitativ in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan definiert, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Eine neue Stichstraße mit Wendemöglichkeit führt in das neue Baugebiet und bietet so für Gewerbezwecke möglichst sinnvoll nutzbare Grundstücke.

Die Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude wird sinnvoll und ortsverträglich begrenzt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, welche in die Kreisstraße KrPA 27 mündet.

Zusätzliche oder private Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht zugelassen.



Skizze-Bebauungsplanentwurf

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die landwirtschaftliche Nutzung schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche entsprechend ein.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf alle Schutzgüter sind im Umweltbericht unter den jeweiligen Schutzgütern detailliert betrachtet und bewertet.

Die wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Gemeinde Witzmannsberg ist die Möglichkeit, dass sich neue Gewerbe- und/ oder Handwerksbetriebe ansiedeln können.

Der Gemeinde 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.

Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen in Heimatnähe ergeben sich viele positive Aspekte für die Bevölkerung jeden Alters.

In Summe und in Abwägung aller Faktoren sich die Ausweisung des Gewerbegebietes aller Voraussicht nach positiv auf Land und Leute auswirken.

I. ERSCHLIEßUNG

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.

a) 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(e) 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 der Planung bzw. der Erstellung der wasserrechtlichen Unterlagen wurde das Ing.-büro Roland Richter-Ingenieur GmbH, Passau, beauftragt.

Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen des geplanten Erschließungsgebietes wird mittels Sammler gefasst und zum Regenrückhalteweiher am Ganslbach nordöstlich des Erschließungsgebietes abgeleitet.

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 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.

K. KENNDATEN DER PLANUNG

I) ALLGEMEIN

Art der baulichen Nutzung:

GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (Schallschutz-technische Einschränkungen gem. Pkt. 1.7 der Textlichen Festsetzungen)

Die Ausnahmen nach BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 3 (=Vergnügungsstätten) sowie Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,8: Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8.

GFZ 1,6: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

Bauweise:

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise.

Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/ Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen. Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO, Art. 6 ist in jedem Falle einzuhalten.

Grundstücksteilungen:

Grundstücksteilungen sind im Rahmen des Bedarfes möglich.

Schallschutz:

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden Schallemissionskontingente mit Richtungssektoren nach DIN 45691 [3] für das gesamte Untersuchungsgebiet ermittelt und vorgeschlagen, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit der angrenzenden, bestehenden Wohnnachbarschaft bzw. den bestehenden Betriebsleiterwohnungen im südlich gelegenen Gewerbegebiet Rappenhof auf den Flur-Nrn. 1596/1 und 1598/2 der Gemarkung Witzmannsberg sicherzustellen.

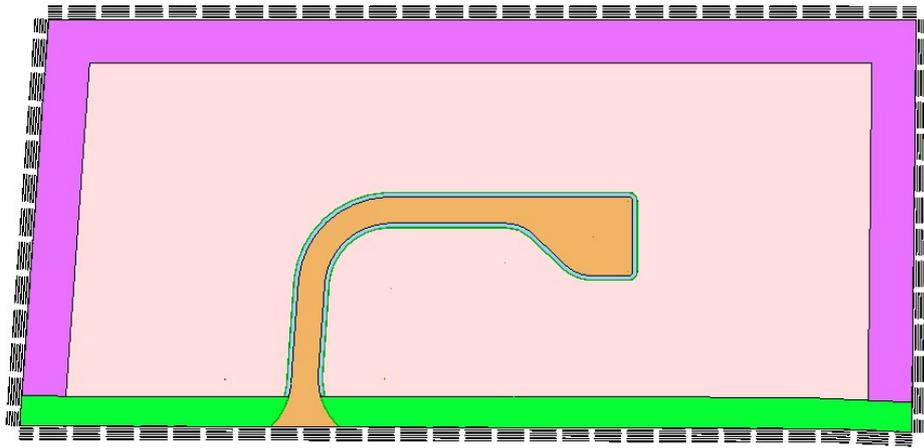
Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

In der Eingriffsbilanzierung der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz wurde ein Ausgleichsbedarf von 28.015 WP ermittelt. Diese Wertpunkte werden von der gemeindeeigenen Ökokontofläche Witzmannsberg-Bründlkapelle, Flur Nr. 72 abgebucht.

Die Maßnahmen sind im Detail in der zugehörigen Planung für die Ökokonto Fläche 1 Witzmannsberg-Bründlkapelle vom Februar 2010 dargestellt und im Gelände bereits umgesetzt.

Von dieser Ökokontofläche werden zum Ausgleich der vorliegenden Baumaßnahme 28.015 WP abgebucht.

II) FLÄCHENBERECHNUNGEN



Legende

	Nettobaulandfläche
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	öffentliche straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche
	Private Ortsrandeingrünung
	öffentliche Grünfläche

Nettobaulandfläche	= 12.547 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	= 949 m ²
Straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche	= 237 m ²
Private Ortsrandeingrünung	= 3.503 m ²
Öffentliche Grünfläche	= 1.344 m ²
Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	= 18.580 m²

Überschlägig geschätzter baulicher finanzieller Aufwand:

ohne Abwasser- u. Wasserwirtschaft und elektrische Erschließung

a.	Straßenbau Planstraße A	
	ca. 949 m ² x ca. 300,- €/m ²	= ca. 285.000,- €
b.	Verkehrsgrünfläche + Öff. Grünfläche	
	Pauschal ca.	= ca. 25.000,- €
	Gesamtsumme	= ca. 310.000,- €

L. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster 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 Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

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 Vorgaben 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.

Der betroffene Baubereich ist im gültigen FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der FNP wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan zu geändert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

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.

Auswirkungen:

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.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

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.

Auswirkungen:

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.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

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

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Zur ökologischen Ausrichtung und zur Verminderung der Oberflächenwasser-Abflussspitzen werden auf allen Baugrundstücken Regenwasserrückhaltungen sowie begrünte Flachdächer empfohlen.

Ergebnis:

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

Beim Oberflächenwasser ist baubedingt eine mittlerer Erheblichkeit gegeben, Anlage- und betriebsbedingt ist von geringen Umweltauswirkungen auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Beschreibung:

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.

Auswirkungen:

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. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

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

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Siehe Anlage A)
„Eingriff / Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume“
von Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

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 Geruchsbelästigung bei der Düngung und der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes und von den Emissionen aus der vorbeiführenden Kreisstraße KrPA 79.

Auswirkungen:

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.

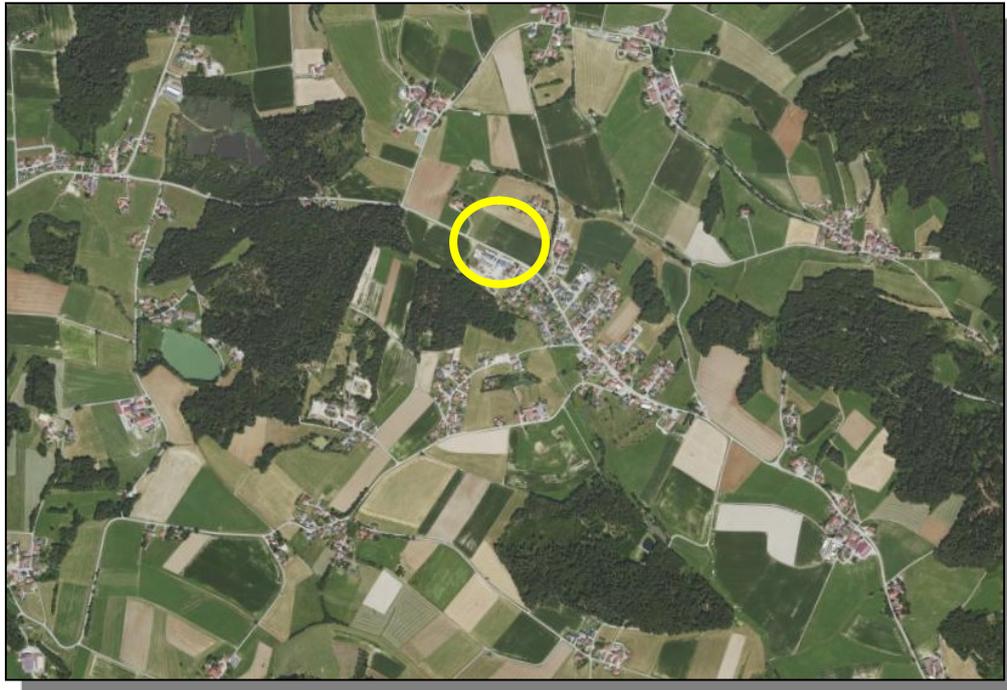
Auf der Kreisstraße PA 27 ist sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude von gering erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen.

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.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



Beschreibung:

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 recht einseitig geprägt durch das südlich der Lindenstraße gelegene bestehende Gewerbegebiet welches gegenüber der Straße kein Pendant findet.

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

Auswirkungen:

Der derzeit recht einseitige Ortsrand mit dem Gewerbegebietsausläufer südlich der Ortsstraße wird durch die geplante Bebauung gegenüber dieses städtebaulichen Ausläufers eher positiv beeinflusst.

Der Ortsrand wird eindeutig definiert.

Eine Alleebepflanzung im neuen Baugebiet entlang der Ortsstraße (Lindenstraße) und eine straffe und intensive Ortsrandeingrünungsfläche wirken sich positiv auf die städtebauliche Situation aus.

Durch eindeutige textliche Festsetzungen wird die Höhe der Gebäude auf ein ortsverträgliches Maß festgelegt. Werbeanlagen werden entsprechend eingeschränkt.

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

Ergebnis:

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

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler gem. den einschlägigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten sind nicht gegeben.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

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.

2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Durch die Schaffung von Gewerbegebieten in geringer Entfernung zum Ortskern in ländlicher Lage und in direktem Anschluss an eine Kreisstraße wird der CO₂-Ausstoss durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.

- Öffentliche und private Grünflächen sind als Grünzug 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.
- Die gesetzlichen Anforderungen des GEG sind in jedem Falle einzuhalten.
- Die Ausbildung von begrünten Dächern wird empfohlen.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

b) Entwicklung des Umweltzustandes 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 nicht in Witzmannsberg ansiedeln bzw. umgesiedelt werden können.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Private Grundstücksflächen, welche nicht überbaut sind und nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen. Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, etc.) sowie durch Verwendung von Regenwasserwassersammelbehältern erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Es wird festgesetzt, dass schadstoffbelastete Abwässer keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden dürfen. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

Der Einbau von begrünten Dächern wird empfohlen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Siehe Anlage A)
„Eingriff / Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume“
von Dipl.Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.
Die vorgesehenen neuen Bepflanzungen wirken sich positiv auf das Klima bzw. die Lufthygiene aus.

SCHUTZGUT MENSCH

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.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Entlang der Kreisstraße PA 27 ist eine öffentlich Grünfläche in einer Breite von circa 10 m eingeplant, welche mit Alleebäumen bepflanzt wird und somit das Gewerbegebiet zur Straße hin abgrenzt.

Im Norden, Osten und Westen wird eine private Ortsrandeingrünung mit einer Breite von circa 10 m das beplante Gebiet begrenzen. Diese Private Ortsrandeingrünungsfläche ist textlich festgelegt, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Das gesamte Baugebiet wird somit intensiv eingegrünt.

Die Bepflanzung der privaten Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste der zulässigen Bäume und Sträucher vorgegeben und die Qualität und die Quantität vorgeschrieben.

Die Höhe der baulichen Entwicklung wird durch die Anzahl der Geschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik,- Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der

Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen“.

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Siehe Anlage A)
„Eingriff / Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume“
von Dipl.Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Witzmannsberg bemüht sich seit längerer Zeit um Flächen für ein Gewerbegebiet.

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 Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet 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.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal, zur Vertiefung, die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches, samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Zur Beurteilung wurden die einschlägigen Regelwerke und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der 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.

Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bau Erfahrung abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wichtige Umgrünung des Baugebietes stützt sich auf die Wirksamkeit eines aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten bepflanzten Grünzuges als Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches an der KrPA 27, welche mit Alleebäumen bepflanzt wird.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen entsprechend den Festsetzungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden.

Bei nichtplanmäßiger Umsetzung sind die Eigentümer von der Gemeinde zur Nachbesserung innerhalb angemessener Frist anzuhalten, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BayBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. (gem. §178 BauGB).

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Witzmannsberg entspricht mit der Schaffung der neuen Gewerbegebietsfläche der Nachfrage nach notwendigen Gewerbeflächen.

Die neuen Flächen 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 beleben.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

Nach dem Landesentwicklungsplan ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. 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 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.

Durch eine intensive Ein- und Umgrünung des Baubereiches sowie den grünordnerischen textlichen und planerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Erstellung, Pflege und Funktionsfähigkeit der wichtigen Eingrünung des Baubereiches vor.

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich wird auf der gemeindeeigenen Ökokonto, Fläche 1, Witzmannsberg – Bründlkapelle, Flur-Nr. 72, erbracht.

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

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

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
Grundwasser	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Oberflächenwasser	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Tiere und Pflanzen	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Klima/ Lufthygiene	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Mensch	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Landschaft	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
Kultur- und Sachgüter	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Anlagen:

- Anlagen 1: „Eingriff / Ausgleich u. Abhandlung zum Schutzgut Arten u. Lebensräume“
v. Dipl.-Ing. Barbara Franz,
Landschaftsarchitektin v. 07.08.2025
- Anlagen 2: Immissionstechnischer Bericht - Emissionskontingentierung
nach DIN 45691
v. IFB Eigenschenk GmbH v. 19.12.2023
- Anlagen 3: Wasserrechtliche Unterlagen
v. Roland Richter Ingenieurbüro GmbH v. 06.03.2025
