

Gemeinde Witzmannsberg
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„GE Rappenhof“

Eingriff / Ausgleich und
Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume

Anlage 1

16.10.2023
geändert am 07.08.2025

Inhaltsverzeichnis:

1. Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 1.1 Bestand
 - 1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation
 - 1.1.2 Reale Vegetation und Fauna
 - 1.2 Umweltauswirkungen
 - 1.2.1 Baubedingte Auswirkungen
 - 1.2.2 Anlagebedingte Auswirkungen
 - 1.2.3 Nutzungsbedingte Auswirkungen
 - 1.3 Ergebnis
2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen
 - 2.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Ausgleich
 - 3.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
 - 3.2 Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung
 - 3.3 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen
4. Ausgleichsbedarf
5. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Kartenverzeichnis

- 4138.201 – Bestand und Bewertung
4138.202 – Eingriffsschwere/Beeinträchtigungsintensität
4138.203 – Ausgleichsfläche und –maßnahmen

Anlage:
Gemeinde Witzmannsberg Ökokonto

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909459
e-mail: info@barbara-franz.de

16.10.2023
geändert am 07.08.2025

1 Schutzgut Arten und Lebensräume

1.1 Bestand

1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Untersuchungsbereich als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald angegeben, örtlich, auch mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald.

1.1.2 Reale Vegetation und Fauna

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

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

1.2 Umweltauswirkungen

1.2.1 Baubedingte Auswirkungen

- Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Baustellenverkehr und Baulärm
- Mechanische Einwirkungen durch Baumaßnahmen auf die Vegetation

1.2.2 Anlagebedingte Auswirkungen

- Entzug von Habitatflächen durch die geplante Bebauung und Erschließung

1.2.3 Nutzungsbedingte Auswirkungen

- Lärm- und Abgasbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

1.3 Ergebnis

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

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

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen.

2.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile; Zäune sind nur in sockelloser Bauweise mit 15 cm Bodenabstand zulässig.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Eingrünung der Gewerbefläche mit einem 10,00 m breiten Grünstreifen bepflanzt mit naturnahen, standortgerechten Gehölzgruppen und einer Baumreihe entlang der Lindenstraße; Verbesserung der Biodiversität; Schaffung vielfältiger Habitatstrukturen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Grünflächen durch umfassende Gehölzpflanzungen
- festgesetzte Mindestanzahl von autochthonen Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück
- Insektenfreundliche Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen; Beleuchtung ist nur auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken und bedarfsorientiert einzusetzen; Lampen geschlossen mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60 °; keine Abstrahlung zur Seite und nach oben.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

- Beleuchtung der Bäume und Sträucher in den festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Ausgleich

Auf die im Umweltbericht genannten Beschreibungen, die Auswirkungen der Planung, sowie die Vermeidungsmaßnahmen zur Verringerung des Eingriffs wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren. Mit Hilfe der Eingriffsregelung wird der notwendige Ausgleich in diesem Bericht ermittelt und im zugehörigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der Großteil der Eingriffsfläche wird derzeit durch Maisanbau intensiv landwirtschaftliche genutzt. Der kleinere Teil der Eingriffsfläche wird als Intensivgrünland bewertet.

Die geplante Nutzung sieht ein Gewerbegebiet vor.

Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich. Es wird die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewendet und der Ausgleich flächenhaft ermittelt. Grünflächen, die durch die neue Nutzung eine Aufwertung erfahren, werden aus der Eingriffsermittlung ausgenommen.

3.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Kategorie I

Die als Gewerbegebiet auszuweisende Fläche wird in Kategorie I eingeordnet und als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche (Obere Wertigkeit bezüglich Arten und Lebensräume)

3.2 Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

GRZ > 0,35

Aufgrund der hohen GRZ und der damit verbundenen erheblichen Eingriffsschwere wird das Untersuchungsgebiet Typ A zugeordnet.

3.3 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gebiete mit GRZ > 0,35 in Kategorie I:
Feld A 1, Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6

4. Ausgleichsflächenbedarf

Das Gewerbegebiet Rappenhof entsteht im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet nördlich der Lindenstraße.

Unter Punkt 2. werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Insbesondere die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen in einer Breite von 10,00 m zur Eingrünung des Gewerbegebietes unterstützen als Übergangsbereich zur freien Landschaft die visuelle Einfügung in die Landschaft. Diese Grünflächen umfassen ca. 4.850,00 m², was einem Anteil von 25 % des gesamten B-Planumgriffes entspricht.

Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sollen extensive, blütenreiche Wiesen entwickelt werden. Dazu ist eine Ansaat mit entsprechendem standortgerechtem, autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 vorzunehmen. Die Flächen sind mit zweimaliger Mahd pro Jahr zu pflegen, das Mähgut ist abzutransportieren und eine Düngung ist unzulässig. Innerhalb der privaten Wiesenflächen sind einzelne Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten, autochthonen Bäumen und Sträuchern des Vorkommensgebietes 3 zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Lindenstraße wird mit einer Baumreihe aus Linden überstellt. Mit diesen Maßnahmen werden die Habitatstruktur und die Biodiversität gegenüber dem Ausgangszustand wesentlich verbessert, sodass in Verbindung mit den übrigen Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,5 in Ansatz gebracht werden kann.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 18.583,00 m²

Davon werden 4.850,00 m² abgezogen, für die Herstellung einer 10,00 m breiten Grünfläche, zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes. Diese Fläche ist nicht als Bauland ausgewiesen, sondern dient der ökologischen Aufwertung durch die Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in extensive Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzgruppen.

$$18.583,00 \text{ m}^2 - 4.850,00 \text{ m}^2 = 13.733,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Feld A 1: } 13.733,00 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.866,50 \text{ m}^2$$

Ausgleichsflächenbedarf ~ 6.870,00 m²

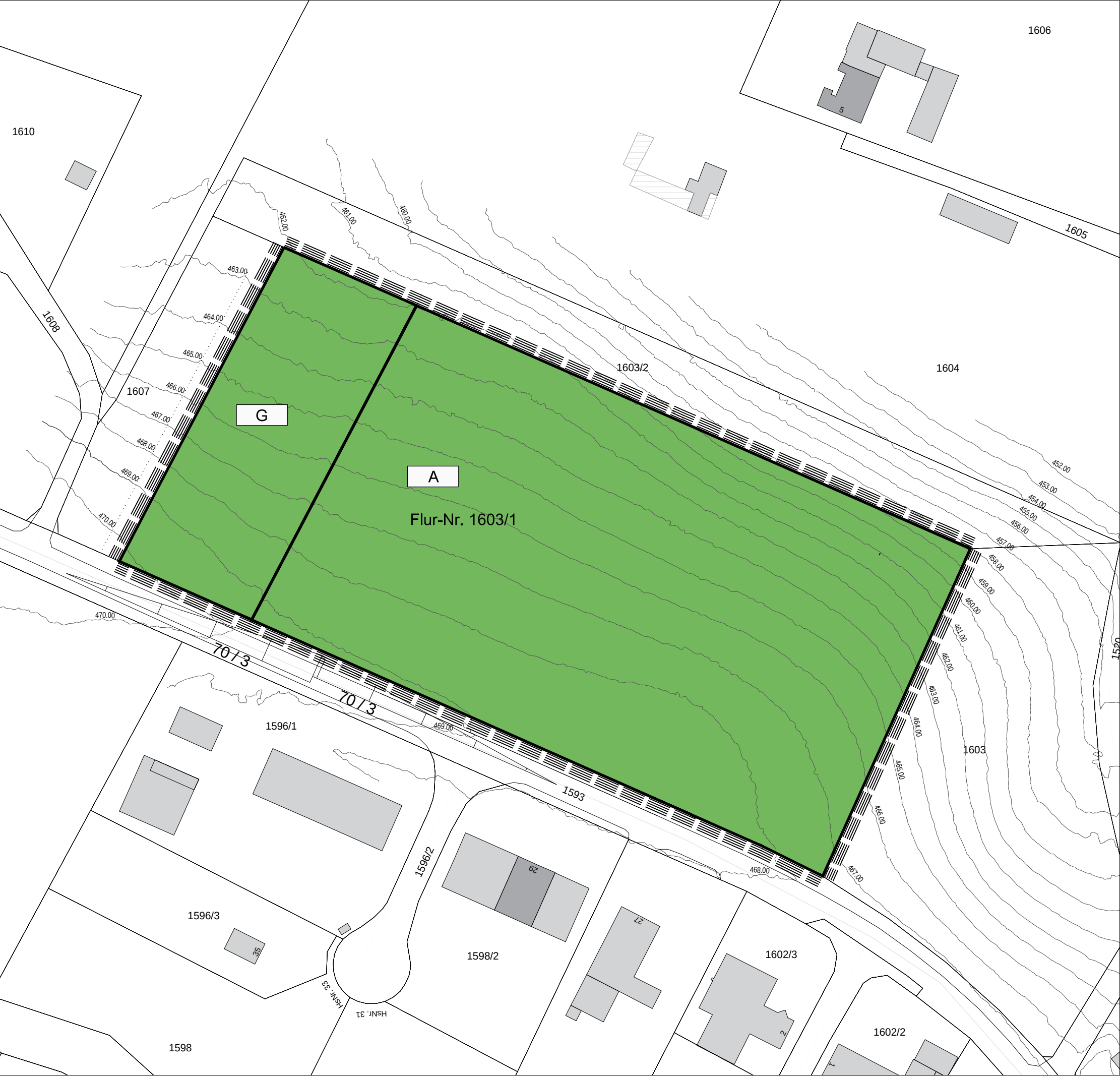
Den Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsraum kommt keine besondere Bedeutung im Hinblick auf Vernetzungsfunktionen für wandernde Tierarten zu. Auch eine Summationswirkung absehbarer Umweltauswirkungen ist nicht gegeben. Eine Abweichung vom Regelfall ist somit nicht erkennbar.

5. Ausgleichsflächen- und maßnahmen

Für den Ausgleich des Eingriffes durch die Baumaßnahmen in vorliegendem Bebauungsumgriff errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 6.870,00 m². Um diesen Ausgleich erbringen zu können, stellt die Gemeinde Witzmannsberg die Ökokontofläche Witzmannsberg-Bründlkapelle, auf dem Flurstück Nr. 72, bereit. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der zugehörigen Planung für die Ökokontofläche 1 Witzmannsberg-Bründlkapelle von Februar 2010 im Detail dargestellt und im Gelände bereits umgesetzt.

Der Anerkennungsfaktor in der Fläche beträgt 0,8. Für die errechnete Ausgleichsfläche von 6.870,00 m² ist von der Ökokontofläche (6.870,00 m² : 0,8) ein Anteil von 8.587,50 m² abzubuchen. Der Flächenanteil wird gerundet auf 8.590,00 m². Die Ausgleichsfläche ist in Plan-Nr. 4138.203 Ausgleichsflächen und –maßnahmen dargestellt.

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin



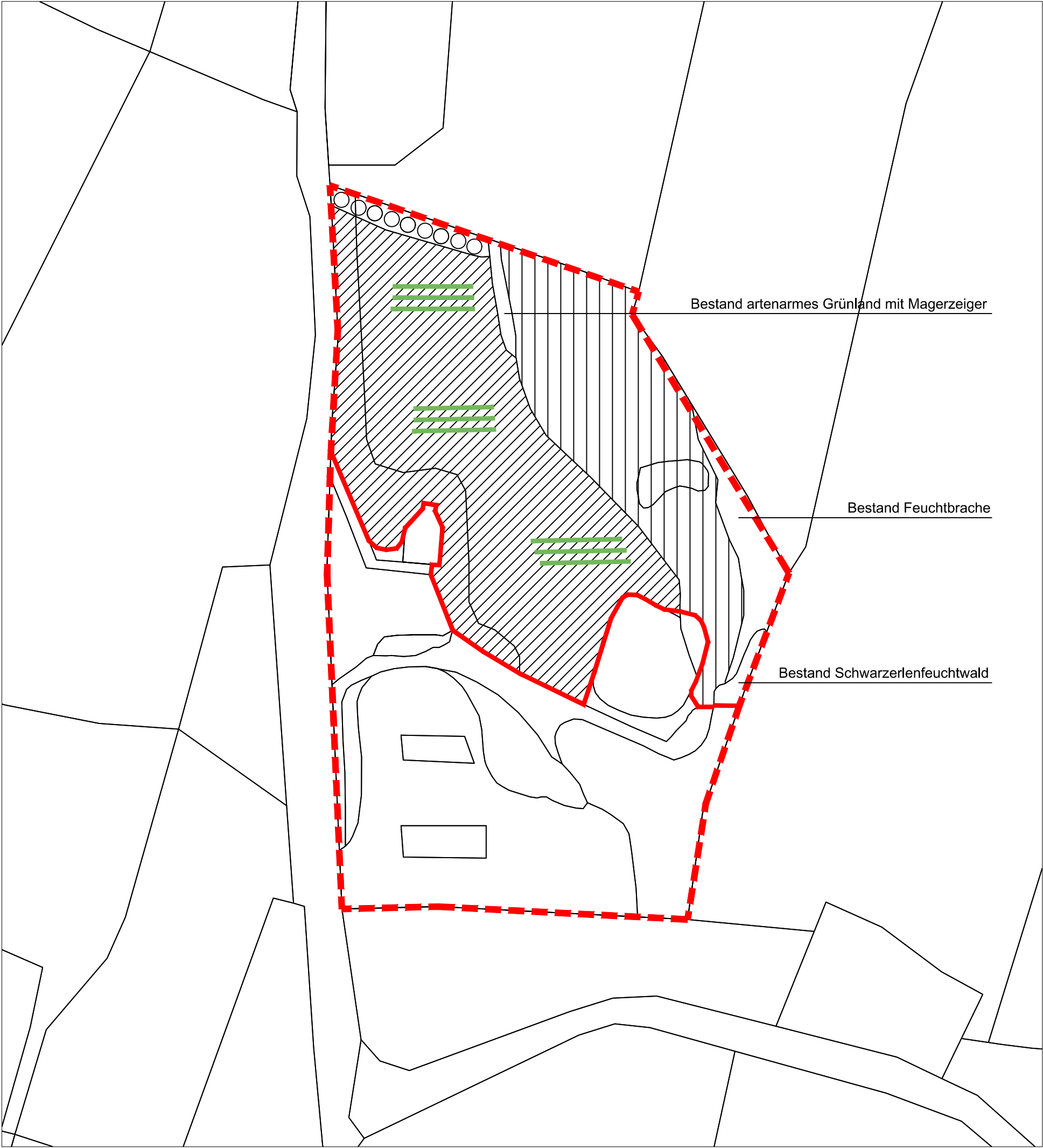
Vegetation Bestand

- G Intensivgrünland
- A Intensiv bewirtschafteter Acker

Vegetation Bewertung

Kategorie I
Fläche geringer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild
(obere Wertigkeit)

Bestand und Bewertung			
Eingriff und Ausgleich zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Rappenhof", Gde. Witzmannsberg			Bauvorhaben
Dipl.-Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Höllgasse 12 94032 Passau			Planung
Lageplan	M 1:1000	07.08.2025	4138.201



- Grenze der Ökokontoffläche
Flächengröße: 15.301,00 m², anrechenbare Größe: 12.340,00 m²
- Abgrenzung Abbuchung für GE Rappenhof: 8.590,00 m²
- Ausgleichsmaßnahmen:**

Entwicklung artenreiche, magere Mähwiese

Abschieben von fünf ca. 10 m breiten Oberbodenstreifen, ca. 600 m², anschließend 2-maliger Übertrag von Mähgut - Mitte Juni und Mitte September - artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes

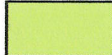
Anschließend extensive Pflege der gesamten Fläche mit 2-maliger Mahd pro Jahr - Mitte Juni und Mitte September - keine Düngung, Mähgutabfuhr. Jährlich 10 % der Fläche nicht mähen - Streifenmahd. 5 m-Streifen am Bach belassen.

Anlage Wall, ca. 0,50 m hoch, Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern autochthoner Anzucht

Wiederaufnahme einer 2-schürigen Nutzung: 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab 15. September, keine Düngung, Mähgutabfuhr. Jährlich 10 % der Fläche nicht mähen - Streifenmahd. 5 m-Streifen am Bach belassen, zusätzlich 2-mahliger Übertrag von Mähgut orchideenreicher Nasswiesen Mitte Juni und Mitte September, Gehölze belassen
- | Ausgleichsflächen und -maßnahmen | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| Teifläche aus Ökokontoffläche 1
-Witzmannsberg-Bründlkapelle
Flur-Nr. 72, Gemarkung Witzmannsberg | | | Bauvorhaben |
| Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin
Höllgasse 12
94032 Passau | | | Planung |
| Lageplan | M 1:1000 | 07.08.2025 | 4138.203 |

**Flurstück Nr. 72, Gemarkung Witzmannsberg,
Flächengröße 15.301 qm anrechenbare Größe 12.340 qm**

Bestand

-  Intensivgrünland artenarm
-  Magerzeiger
-  Himbeerflur
-  Feuchtbrachen (Mosaik aus Waldsimse, Mädesüß, Sumpf- und Seegrassesegge)
-  Feldgehölz
-  Laubbaum
-  Schwarzerlen-Feuchtwald
-  Fließgewässer
-  Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit Nummer

Maßnahmen

Entwicklung artenreiche, magere Mähwiese

-  Abschieben von fünf ca. 10 m breiten Oberbodenstreifen (ca. 600 qm), anschließend 2-maliger Übertrag von Mähgut (Mitte Juni und Mitte September) artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes
-  Anschließend extensive Pflege der gesamten Fläche mit 2-maliger Mahd pro Jahr (15.6. und 15.9.), keine Düngung, Mähgutabfuhr. Jährlich 10 % der Fläche nicht mähen (Streifenmahd). 5 m-Streifen am Bach belassen.
-  Anlage Wall, ca. 0,50 m hoch, Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern autochthoner Anzucht
-  Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen: Ebereschen
-  Wiederaufnahme einer 2-schürigen Nutzung: 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab 15.9. Keine Düngung, Mähgutabfuhr. Jährlich 10 % der Fläche nicht mähen (Streifenmahd). 5 m-Streifen am Bach belassen, zusätzlich: 2-maliger Übertrag von Mähgut orchideenreicher Nasswiesen (Mitte Juni und Mitte September), Gehölze belassen
-  *Optional:*
Gezielte Übertragung von Einzelarten der Zielartenliste insbesondere von Rote-Liste-Arten, Überprüfung durch Monitoring. Erhöhung Anerkennungsfaktor auf 1.5 - 2.0.

 Grenze der Ökokontofläche

Gemeinde Witzmannsberg - Ökokonto

Ökokontofläche 1 - Witzmannsberg - Bründlkapelle

Karte: **Bestand und Maßnahmen**

Maßstab: 1:1.000

Datum: Februar 2010



Auftragnehmer: Landschaft + Plan • Passau
Am Burgberg 17, 94127 Neuburg a. Inn
Tel.: 0 85 07/92 20 53; Fax: 0 85 07/92 20 54

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Dorothee Hartmann
Monika Stadler

