

**UMWELTBERICHT**  
**ZUM**  
**LANDSCHAFTSPLAN MIT RECHTSWIR-**  
**KUNG EINES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**  
**- ÄNDERUNG -**  
**Gemeinde Witzmannsberg**  
**DECKBLATT 14**  
**2. ÄNDERUNG**  
**OAS ALLMUNZEN**

**Gemarkung Witzmannsberg**  
**Gemeinde Witzmannsberg**

**Landkreis: Passau**  
**Regierungsbezirk: Niederbayern**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1.0 Umweltbericht .....	3
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.2 Kurzdarstellung und Ziele der Bauleitplanung .....	4
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	4
1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung.....	4
1.3.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Landschaftsplans .....	7
1.3.3 Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Biotopkartierung Bayern.....	7
1.3.4 Gefährdete Flächen.....	9
1.3.5 Vorrang- und Vorbehaltgebiete .....	10
1.4 Bestandsaufnahme .....	10
1.4.1 Potentielle Natürliche Vegetation .....	10
1.4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	10
1.4.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter .....	11
1.4.3.1 Schutzgut Boden .....	11
1.4.3.2 Schutzgut Klima/Luft .....	11
1.4.3.3 Schutzgut Wasser.....	12
1.4.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	12
1.4.3.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene) .....	12
1.4.3.6 Landschaft .....	13
1.4.3.7 Kultur- und Sachgüter .....	13
1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	14
1.6.1 Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung.....	14
1.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich.....	14
1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	14
1.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	14
1.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	15
1.10 Zusammenfassung .....	15
Literatur- und Quellenverzeichnis .....	16
Abbildungsverzeichnis .....	16

## 1. Umweltbericht

### 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Ort „Allmunzen“ liegt westlich des Flusses Ilz, zwischen den Orten Witzmannsberg und Hutthurm und ist etwa 4 km von Witzmannsberg entfernt.

Die Gemeinde Witzmannsberg befindet sich im Landkreis Passau.

Die geplante Ortserweiterung „Allmunzen“ wird im nordwestlichen Bereich an die bestehende Ortsabrundung angegliedert. Dort grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten und Nord-Osten des Plangebiets liegt das Ilztal mit naturnahen Bächen in seinem Einzugsbereich. Im Anschluss an die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden, Süden und Westen befinden sich Misch- und Nadelwaldflächen.

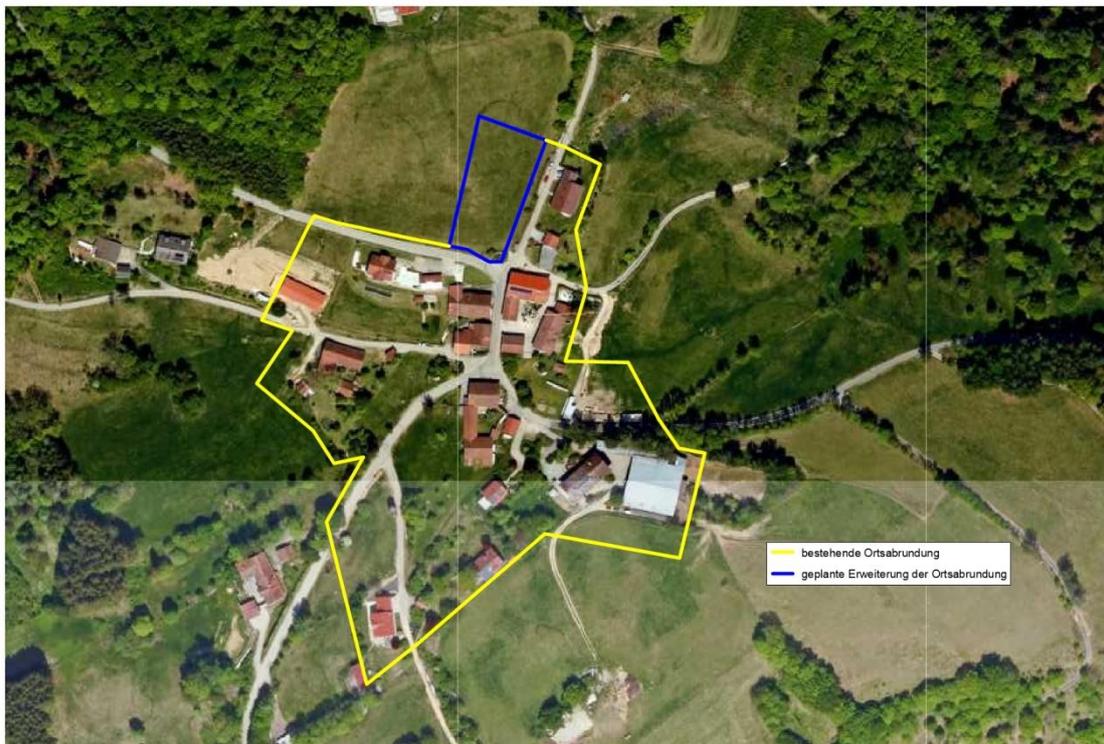


Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Luftbild – Quelle: Finweb 2022)

Die geplante Erweiterungsfläche der Siedlung Allmunzen ist im Landschaftsplan (mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans) Gemeinde Witzmannsberg als landwirtschaftliches Grünland dargestellt.

Der Landschaftsplan wird durch das Deckblatt Nr. 14 überarbeitet.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung ‚Allmunzen‘ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.635 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft die Teilfläche der Flurnummer 3897, Gemarkung Witzmannsberg.

Das Gelände innerhalb des neuen Geltungsbereiches befindet sich auf einem Hang. Das Gelände fällt vorwiegend von Norden nach Südosten ab. Durchschnittlich liegt das Planungsterrain auf ca. 460 m üNN.

## **1.2 Kurzdarstellung und Ziele der Bauleitplanung**

Im derzeit rechtsverbindlichen Landschaftsplan ist das zu erweiternde Plangebiet als Grünland, steiler als 25%, dargestellt.

Die Landschaftsplanänderung erfolgt aufgrund der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Allmunzen.

Es soll damit ein notwendiger Bedarf an Bauland für die nächste Generation eines ortsansässigen Landwirtes geschaffen werden.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben muss eine naturschutzfachliche Abwägung der Erweiterungsflächen der Ortsabrundung getroffen werden. Die topografische Lage an der Hangkante des Ilztals und die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ‚Ilztal‘, erfordert eine besondere Beurteilung der Situation.

## **1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

### **1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:**

Der Ort Allmunzen gehört zur Gemeinde Witzmannsberg und befindet sich im Landkreis Passau. Im Regionalplan ist hier, nach der Gliederung in Verwaltungsregionen, die Region 12 – Donau-Wald zu Grunde gelegt. Das Plangebiet wird hier als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft.

Das nächste Unterzentrum stellt Tittling dar, welches 10 km entfernt ist.

Als nächstgelegenes Oberzentrum ist die Stadt Passau 30 km entfernt.

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald sieht folgende Ziele vor:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
- die Bewahrung des reichen Kulturerbes,
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
- die Stärkung der Funktion der Region als Bindeglied zwischen Südbayern und Böhmen,
- eine abgestimmte grenzübergreifende Entwicklung, vor allem in den Bereichen Wirtschaft, Verkehr und Umwelt zwischen der Region und den angrenzenden Gebieten der Tschechischen Republik und Oberösterreichs.

Aus diesen Zielen begründet sich auch das Interesse der Gemeinde Witzmannsberg, für das Dorf Allmunzen eine Möglichkeit der verträglichen Siedlungsentwicklung und -erweiterung zu schaffen. So können für bauwillige Ortsansässige Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus ist – neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung – im konkreten Fall das Landschaftsschutzgebiet ‚Ilztal‘ zu berücksichtigen, welches im Norden und Nordosten an das Plangebiet angrenzt. Auf dem Vorhabensgebiet selbst sind keine Biotop- oder Schutzgebiete ausgewiesen.

## UMWELTBERICHT

### Zur Änderung Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans – Gemeinde Witzmannsberg, Deckblatt 14

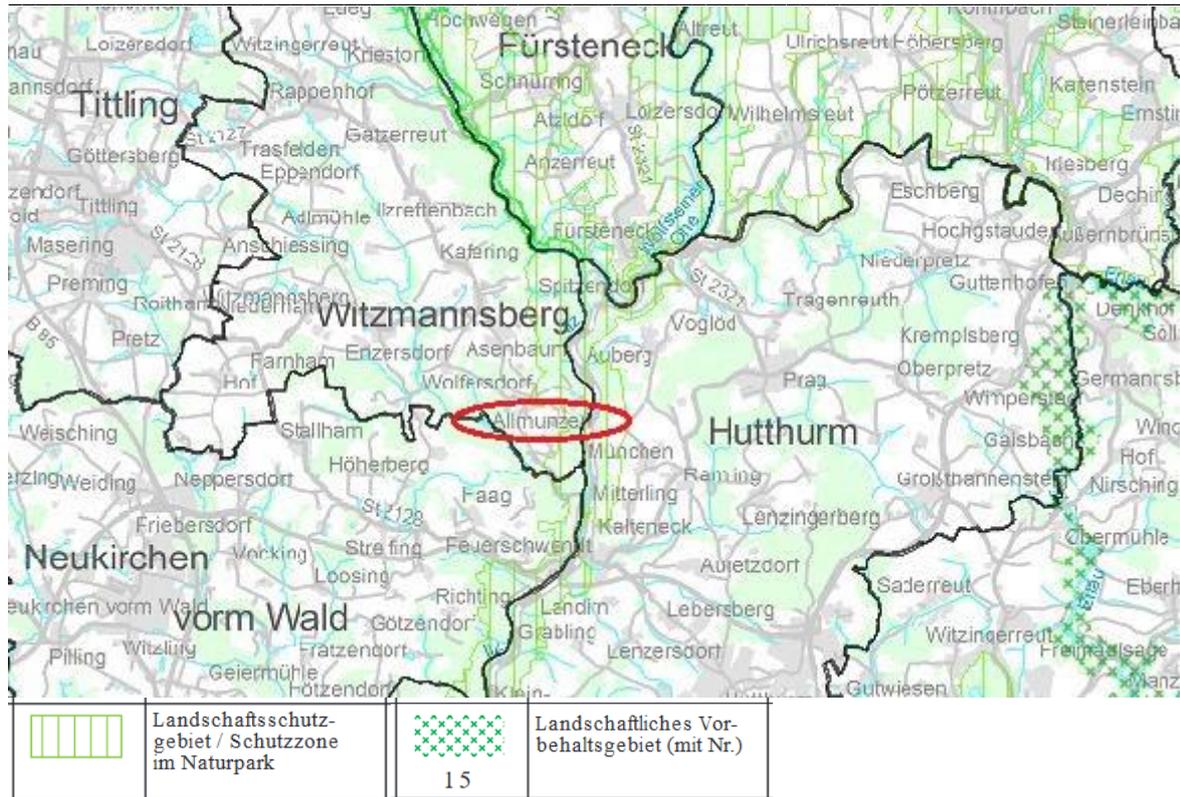


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan (Quelle: RISBY Bayern)

## Planungsgebiet

### Zielkarte: „Leitbild Landschaft“ und „Leitbild Lebensräume und Ressourcen“



**Landschaftliche Eigenart**

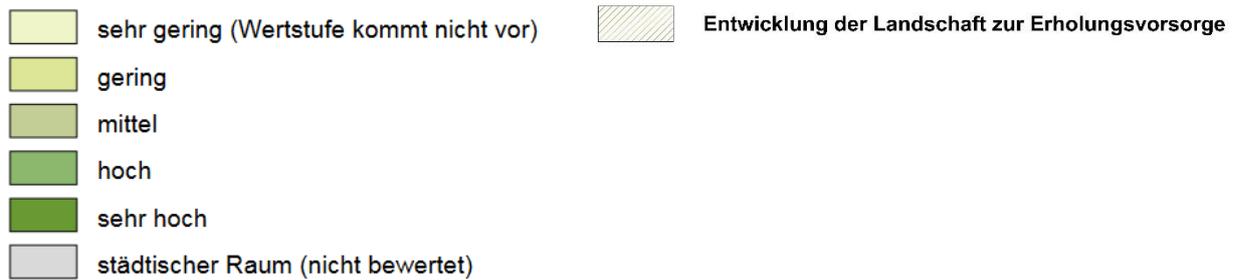
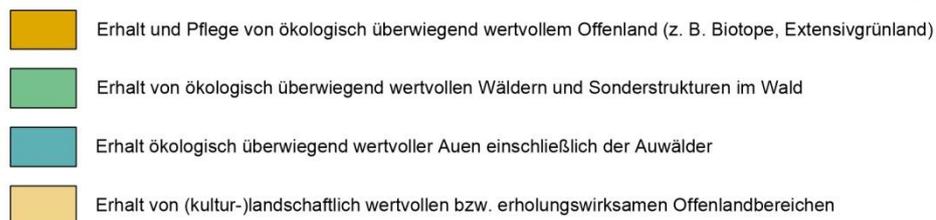


Abb. 3 . Ausschnitt LRP 12 mit Legende – Donau-Wald, Karte „Leitbild Landschaft“ und Leitbild „Lebensräume und Ressourcen“ (Quelle: Finweb 2022)

Aus dem LRP12: Leitbild „Lebensräume und Ressourcen“, in welche die nördlichen und nordöstlichen Flächen des Plangebiets fallen, hat folgende Zielvorgaben für diese Flächen:

- Erhalt besonders schutzwürdiger Lebensräume, Leitbildkategorie 1: die Gebiete umfassen naturnahe, bewaldete sowie durch extensive land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen entstandene wertvolle Kulturökosysteme und Landschaftsräume mit hervorragender naturschutzfachlicher Qualität

**Zielkarte „Wälder, Offenland, Gewässer, Moor“:**



## UMWELTBERICHT

### Zur Änderung Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans – Gemeinde Witzmannsberg, Deckblatt 14

Abb. 4. Ausschnitt Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte: Wälder, Offenland, Gewässer, Moor

Laut der Karte „Wälder, Offenland, Gewässer, Moor“ aus dem Regionalplan 12 Donau-Wald sollen die ökologisch wertvollen Offenlandlebensräume auf den nördlichen und nord-östlichen Flächen des Plangebiets, durch extensive Bewirtschaftung und gezielte Landschaftspflege, erhalten werden.

Generell soll für den gesetzlich geforderten Schutz der Biodiversität, eine große Vielfalt an Lebensräumen erhalten werden. Die ist durch extensive Bewirtschaftung und gezielte Landschaftspflege der wertvollen Offenlandlebensräume umzusetzen.

Weiterhin ist der Erhalt von (kultur-)landschaftlich wertvollen bzw. erholungswirksamen Offenlandbereichen anzustreben. Die Eigenart einer Landschaft wird u. a. durch charakteristische Flächennutzungen, die Wald-Offenland-Verteilung und die Vielfalt bestimmt. Offenlandbereiche sollen vor Grünlandumbruch und Nutzungsaufgabe geschützt und erhalten werden.

### 1.3.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans

Im derzeitigen rechtswirksamen Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Landschaftsplan mit der Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans wird durch das Deckblatt Nr. 14 geändert.

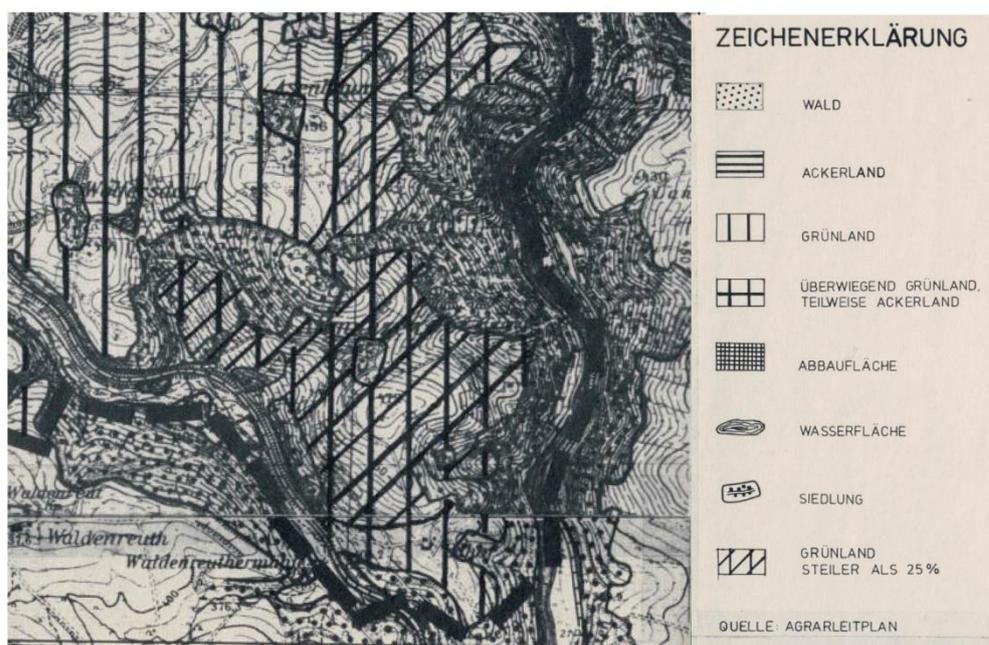


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans der Gemeinde Witzmannsberg

### 1.3.3 Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine Biotope aus der amtlichen Biotopkartierung Bayern vorhanden. Der angrenzende nordöstliche Siedlungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ilztal“, LSG-00089.01, mit ihren hochwertigsten Klamm- und Durchbruchstätern, mit nahezu vollständigem Lebensraumpotential bayerischer Grundgebirgs-Schluchttäler, der

## UMWELTBERICHT

### Zur Änderung Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans – Gemeinde Witzmannsberg, Deckblatt 14

Biotopverbundachse zwischen Böhmerwald und Donautal und dem Hauptvorkommen von Fischotter und Böhmischer Enzian.

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs der geplanten Ortsabrundungssatzung befinden sich:

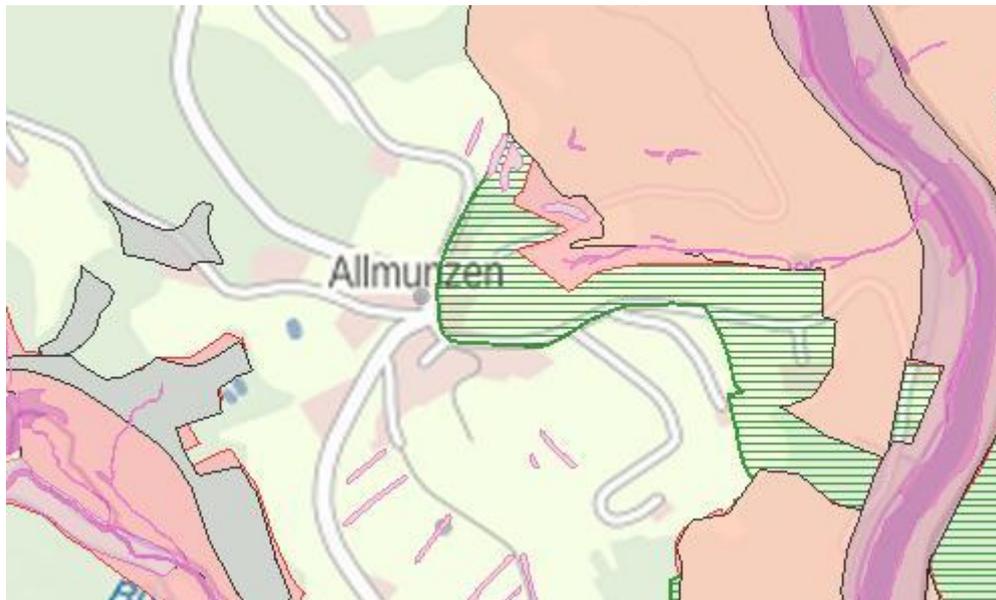
- das Biotop 7246-1091-001, Naturnahe Fließgewässerabschnitte der Ilz unterhalb der Mündung der Wolfsteiner Ohe bei Fürsteneck
- ABSP Flächen Nr.2755724, B13.1
- FFH-Gebiete: 7246-371, 7246-371.13 Ilz-Talsystem
- Landschaftsschutzgebiet: LSG-00089.01, LSG-00089.01 [NDB-01] Schutz des Landschaftsteils Ilztal im Bereich des Stadt- und des Landkreises Passau

Im Süden befinden sich:

- das Biotop 7246-0019-014, Hecken bei Allmunzen
- ABSP Flächen, 2750380, B19.00.14

In südöstlicher Entfernung zum Planungsterrain findet man:

- Biotop 7246-1028-002, frische und feuchte Extensivgrünland-Bestände im Talraum des Büchetbachs zwischen Wolfersdorf und Waldenreuther Mühle
- Biotop 7246-1027-003, Büchetbach und dessen Zuflüsse zwischen Wolfersdorf und Kalteneck
- FFH-Gebiete 7246-371, 7246-371.13 Ilz-Talsystem
- ABSP Flächen 2755450, B20.1
- ABSP Flächen 2755314, B15



LSG00089.01
-------------

## Landschaftsschutzgebiet 'Iztal'

### A: Legende Biotopfläche

(bei Streuobstbeständen wird hier nur der Unterwuchs bewertet):

	<b>Biotopfläche mit gesetzlich geschützten Anteilen</b>
	<b>Biotopfläche, möglicherweise mit gesetzlich geschützten Anteilen<sup>1</sup></b>
	<b>Biotopfläche ohne gesetzlich geschützte Anteile</b>

Abb. 6: Biotopkartierung, Schutzgebiete Bayern (FIN Web, 2022)

### 1.3.4 Gefährdete Flächen



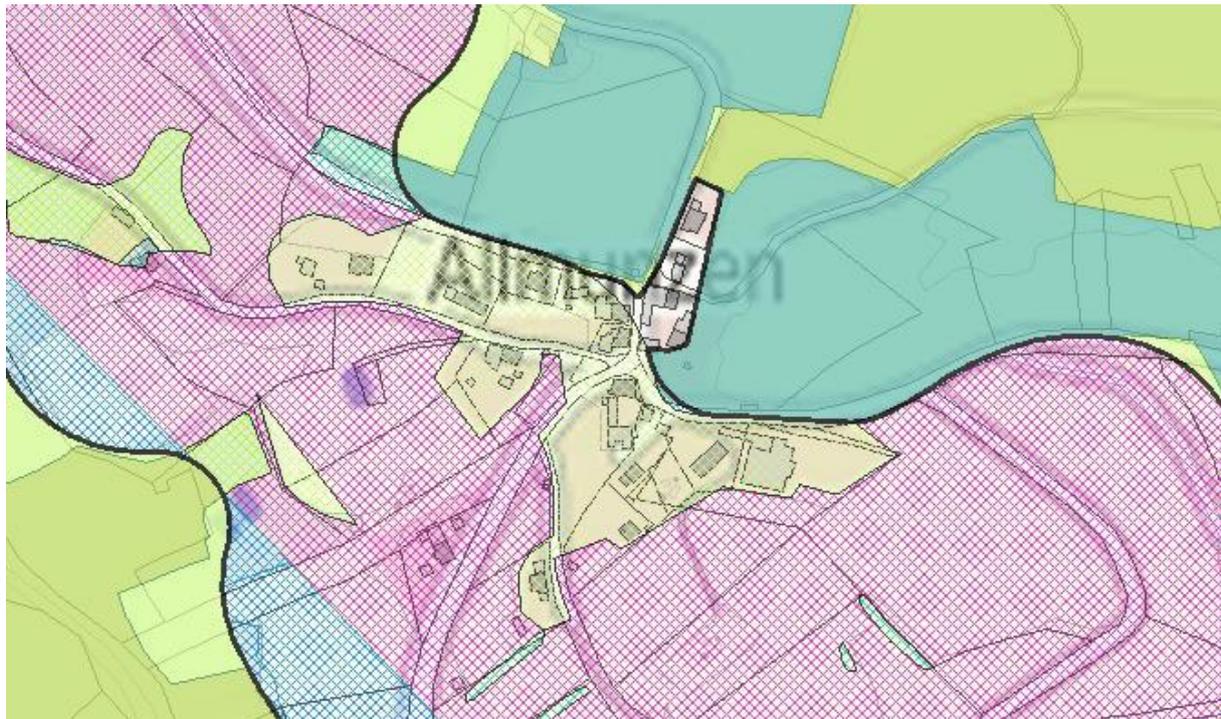
Abb. 7: Karte LRP 12 - Konfliktanalyse: Konflikt durch Grünlandumbruch (FIN Web, 2022)

Die Konfliktkarte Grünlandumbruch des Landschaftsrahmenplans zeigt im nördlichen Planungsterrain einen Konflikt durch Grünlandumbruch. Farblich markiert sind durch Grünlandumbruch gefährdete Flächen, wegen hoher/sehr hoher Lebensraumfunktion und hohem Entwicklungspotential für gefährdete Lebensräume, sowie mit sehr hoher landschaftlicher Eigenart.

Aus dem Leitbild „Lebensräume und Ressourcen“ des LRP 12, ergibt sich für diese Flächen ein Erhalt besonders schutzwürdiger Lebensräume, mit der Leitbildkategorie 1: die Gebiete umfassen naturnahe, bewaldete sowie durch extensive land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen entstandene wertvolle Kulturökosysteme und Landschaftsräume mit hervorragender naturschutzfachlicher Qualität

Ein Eingriff in diesen Bereichen, in denen auch das Planungsgebiet liegt, durch eine Umwandlung dieser Flächen in Bauflächen haben negative Auswirkungen zur Folge.

### 1.3.5 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete



- Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe) mit zusätzlichem Zielbezug zum Ressourcenschutz
- Vorbehaltsgebiet (Vorschlag) 'Landschaft'
- Vorbehaltsgebiet (Vorschlag) 'Lebensraum'

Abb. 8: LRP 12, Karte: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete (Quelle: Finweb 2022)

### 1.4 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der geplanten Ortsabrundung umfasst eine Fläche von ca. 2.635 m<sup>2</sup>. Diese Fläche entspricht der Bauflächen inklusive der Flächen für die Erschließung und Grünflächen. Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt.

#### 1.4.1 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald in Erscheinung.

#### 1.4.2

##### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Planungsgebiet der Ortsabrundungssatzung Allmunzen besteht aus landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt, da gesetzlich streng geschützte Arten aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten sind.

### 1.4.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

#### 1.4.3.1 Schutzgut Boden

Laut Bodenübersichtskarte Bayern (Quelle: Umweltatlas Bayern) kommt in Allmunzen fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Der Grobbodengehalt im Ober und Unterboden, sowie im Untergrund beträgt < 25 Volumen %. In einer Tiefe von 0-1m besteht in der Regel eine mittelschwere Grabbarkeit. Der Humusgehalt im Plangebiet beträgt < 7 Masse %, das natürliche Ertragsvermögen der landwirtschaftlich genutzten Böden anhand abgeleiteter Bodenfunktionskarten des LfU ist gering. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ist als sehr hoch einzustufen. Die Filter- und Pufferfunktion (Versauerungswiderstand) kann überwiegend mittel (3) erachtet werden.

Gegenüber den momentan landwirtschaftlich genutzten Flächen, erhöht sich der Versiegelungsgrad durch Ausweisung von Bauland in entsprechendem Umfang.

Die baubedingten Auswirkungen werden kurzfristig nur geringfügig erhöht. Daher ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Vermeidungsmaßnahmen, wie Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades und dem Umgang mit Oberboden, vermindern die Auswirkungen zudem.

Der Ausgleich für die nicht zu vermeidenden Eingriffe erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Bebauungsplanebene.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt eine mittlere Erheblichkeit durch die Versiegelung in den neu ausgewiesenen Bauflächen zu erwarten.

Zusammenfassend ist der Eingriff als **mittlere Erheblichkeit** einzustufen.

#### 1.4.3.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Terrain um Allmunzen liegt laut der Karte LRP12: „Kaltluftproduktion“ in einem Kaltluftproduktionsgebiet, das als hoch zu bewerten ist. Vor allem die Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion wie Offenland (Acker, Grünland, Mischnutzung) sind hier von erheblicher Bedeutung. Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Bereiche mit wirksamen Luftaustauschbahnen handelt.

Kaltluftproduzierend wirken Offenlandräume, insbesondere Bereiche auf organischen Böden, wie im Planungsbereich als Bestand vorhanden. Keinen Beitrag zum Wärmeausgleich leisten bebaute und versiegelte Bereiche. Höhere Vertikalbarrieren wie Gebäude, stören den Luftmassentransport.

Laut LRP (Fachbeitrag zum LRP Donau-Wald, S. 63) ist grundsätzlich „... darauf hinzuweisen, dass klimatische Fragen in der Region Donau-Wald aufgrund der lockeren Besiedlungsstruktur eine eher untergeordnete Rolle spielen.“

Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind durch das Planungsvorhaben daher nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzguts Klima sind Umweltauswirkungen mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

#### 1.4.3.3 Schutzgut Wasser

Das Grundwasservorkommen im Bereich Allmunzen liegt tiefer als 2 m. Stau- oder Haftnässe ist nicht gegeben, eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung ausgeschlossen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Durch die Bodenversiegelung aufgrund der Baukörper mit deren Erschließung, wird das bestehende Rückhaltevolumen des Bodens vermindert. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich des Baufensters, was die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet nur geringfügig beeinflusst.

Bei entsprechenden Festsetzungen, wie Versickerung des Regenwassers auf den Flächen, sowie offenporige und versickerungsfähige Wegebeläge lassen sich die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduzieren.

Die erwarteten Auswirkungen sind daher als **gering** einzustufen.

#### 1.4.3.4 Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Eingriffsfläche, welche durch die geplante Ortsabrundungssatzung als Bauland ausgewiesen wird, führt zu einem teilweisen Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Streng gesetzlich geschützte Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen, sofern Randeffekte auf angrenzende wertvolle Flächen ausgeschlossen werden können.

#### 1.4.3.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Die Ortschaft Allmunzen fällt laut LRP12 in ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Menschen. Dieser Bereich hat eine hohe Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Erholung und weiterer Funktionen für den Menschen, d. h. die Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung in siedlungsnahen Bereichen, wie z. B. durch Rad- und Wanderwege ist groß.

Auswirkungen durch neue Bauflächen können hier dauerhaft optische Störungen bewirken.

Die geplante Ortsabrundung mit ihren Bauflächen, schließt jedoch unmittelbar an die vorhandene Siedlung an, sodass diese Neuplanung eine geringe nachteilige Wirkung auf die Erholungsfunktion in diesem Bereich hat. Durch eine geschickte Ortrandeingrünung können diese optischen Störfelder abgemildert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind daher **geringe Auswirkungen** zu erwarten.

Hinsichtlich Lärm fällt das Plangebiet in unzerschnittene verkehrsarme Räume, d. h. eine Belastung durch Verkehrslärm ist kaum gegeben.

Durch die Ausweisung eines Dorfgebiets muss theoretisch auch mit der Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben und Erweiterungen durch landwirtschaftliche Betriebe gerechnet werden. Da im vorliegenden Fall, jedoch der Bau von Wohnbebauung vorgesehen ist, kann man, ausgehend von diesen Flächen, nicht von Lärm- und Geruchs-Immissionen (Landwirtschaft) auf die angrenzenden Siedlungsflächen ausgehen.

Durch Emissionskontingente ließe sich zusätzlich sicherstellen, dass keine Immissionsüberschreitungen stattfinden.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Schutzguts Mensch als **gering** zu einzustufen.

#### **1.4.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftsbildeinheit des Ilz-Erlau-Hügellandes, welches durch die Talräume von Ilz und Donau geprägt ist. Im Plangebiet sind landwirtschaftliche Grünflächen vorhanden.

Laut der Karte „Eigenart der Landschaft“ des LRP 12, wird die Eigenart der Landschaft auf der Planfläche als hoch bewertet.

Der Erholungswert wird im Bereich des Ilz-Erlau-Hügellands ebenfalls hoch eingestuft. Die Erholungswirksamkeit der Landschaft gibt Auskunft über die Eignung der Landschaft für eine naturbezogene, ruhige Erholung.

Östlich des Plangebiets beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Ilztal“, dessen Landschaftsbild als sehr hoch bewertet wird.

Nachdem im gesamten Gebiet um Allmunzen eine Vielzahl von naturschutzfachlich und landschaftlich hochwertigsten Flächen vorhanden ist, ist der Eingriff im Geltungsbereich tatsächlich als vergleichsweise gering anzusehen. Durch den direkten Anschluss der neuen Planflächen an die bestehende Siedlung und die überschaubare Dimensionierung ist von einer **geringfügigen** Auswirkung auf das Landschaftsbild auszugehen. Zusätzlich wird der Eingriff durch Eingrünungsmaßnahmen deutlich minimiert.

#### **1.4.3.7 Kultur- und Sachgüter**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer historisch bedeutsamen Kulturlandschaft. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich auch keine Bodendenkmäler oder historischen Bauten mit Landschaftsbezug.

### **1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die geplanten Flächen innerhalb der Ortsabrundungssatzung würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Das hätte einen geringeren Versiegelungsgrad und höheren Grünlandanteil als die geplante Wohnbebauung innerhalb der Ortsrandabrundung zur Folge.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, jedoch aber an anderer Stelle erfolgen, ohne ggf. eine vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung) nutzen zu können.

## **1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **1.6.1 Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung**

Im Geltungsbereich sind folgende Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Erhalt und Schutz wertvoller, heimischer Gehölzstrukturen und Bäume
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile
- Schutz vor betriebsbedingter Lärm- und Licht-Immissionen
- Erhalt der vorhandenen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge im Bereich von Erschließungsflächen, Lager- und Abstellflächen
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser auf den Bauparzellen
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- sanfte, der Landschaft angepasste Geländemodellierung (z.B. bepflanzte Böschungen statt Mauern)

### **1.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Eingriffsregelung herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich ist daraus zu ermitteln.

Im Geltungsbereich sind folgende Ausgleichsmaßnahmen möglich:

- verschiedene Gehölzpflanzungen aus gebietsheimischer Artenzusammensetzung, und heimischen Bäumen I. + II. Ordnung
- Obstwiesenstreifen entlang der Nord- und Westgrenze der Baugrundstücke
- Aufbau von Heckenstrukturen und Grünstreifen mit heimischen Pflanzen entlang der Grundstücksgrenzen und im Übergang zur freien Landschaft,
- intensive Eingrünung von Baugrundstücken mit gebietsheimischen Gehölzen
- Aufbau eines Waldmantels, im Anschluss an den angrenzenden Wald, aber auf der Flurnummer 3897,
- extensives Grünland

## **1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung von Bauland sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht gegeben, da es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die dem Bauherrn gehören. Diese sollen als Bauland für die Kinder des Grundstücksbesitzers zur Verfügung gestellt werden. Ihm stehen keine anderen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung.

Auf Grund von sinnvollen Parzellengrößen und der bereits vorhandenen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung eine sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

## **1.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Es werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs erfolgt durch die Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung (Bayerischer Leitfaden). Eventuelle Licht- und Lärm-Immissionen sind in der Bauleitplanung detailliert zu prüfen.

### 1.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring der Lärm- und Licht-Immissionen erforderlich sein. Es ist auch wichtig, den Schutz und Erhalt wertvoller und landschaftsprägender Gehölze während der Bauphase zu überwachen.

### 1.10 Zusammenfassung

Der Bereich der geplanten Ortsabrundungssatzung „Allmunzen“ ist im genehmigten Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Grünfläche, welche steiler als 25% ist, ausgewiesen.

Der Bedarf an Bauflächen für Einheimische, erfordert die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Neuplanung verursacht dauerhafte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die sich zusammenfassend wie in der folgenden Tabelle darstellen:

Schutzgut	Auswirkung/ Erheblichkeit
Boden	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	gering
Tiere & Pflanzen	mittel
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht bewertet

Durch entsprechende Maßnahmen kommt es zu keiner Verwirklichung von Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Somit ergeben sich aus dem Vorhaben, auch bei Berücksichtigung des gebotenen hohen Vorsorgegrundsatzes für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten, keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG oder des dieser Rechtsvorschrift übergeordneten europäischen Rechts gem. den Artikeln 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (92/43/EWG) bzw. der Vogelschutzrichtlinie Artikel 5 (79/409/EWG).

Witzmannsberg, den \_\_.\_\_.2022

.....  
 Michaela Knödseder-Züfle  
 Landschaftsarchitektin  
 Planungsbüro Greiner

**Literatur- und Quellenverzeichnis:**

*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. (Dezember 2021)*

*FIN Web. (2022), [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)*

*RISBY Bayern (2022), <https://www.risby.bayern.de/>*

*Regionalplan Region 12*

*Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans – Gemeinde Witzmannsberg*

*Bodenübersichtskarte Bayern, Umweltatlas Bayern*

**Abbildungsverzeichnis:**

*Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet, S. 3*

*Abb. 2. Ausschnitt Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte Natur & Landschaft, S. 5*

*Abb. 3. Ausschnitt LRP 12 mit Legende – Donau-Wald, Karte „Leitbild Landschaft“ und Leitbild „Lebensräume und Ressourcen“, S. 5-6*

*Abb. 4. Ausschnitt Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte: Wälder, Offenland, Gewässer, Moor, S. 6*

*Abb. 5. Ausschnitt aus dem Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans der Gemeinde Witzmannsberg, S. 7*

*Abb. 6: Biotopkartierung, Schutzgebiete Bayern, S. 8*

*Abb. 7: Karte LRP 12 - Konfliktanalyse: Konflikt durch Grünlandumbruch, S. 9*

*Abb. 8: LRP 12, Karte: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, S. 10*