



GEMEINDE WITZMANNSBERG

94104 VG Witzmannsberg/Tittling

DECKBLATT NR. 14 LANDSCHAFTSPLAN WITZMANNSBERG MIT RECHTSWIRKUNG EINES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS im Rahmen der

- 2. ÄNDERUNG DER OAS ALLMUNZEN -

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

Gemeinde:	Witzmannsberg
Gemarkung:	Witzmannsberg
Landkreis:	Passau

architekturbüro uta wagner dipl. ing. (fh)
architektin + stadtplanerin
spitzendorf 4a 94104 witzmannsberg
tel.: 08504 – 1540 fax: 08504 – 5511
uta@archiwag.de

INHALTSVERZEICHNIS

A. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

- 1.0 Vorbemerkung und Planungsaufgabe
- 2.0 Anlass und Erforderniß der Planung
- 3.0 Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Regionalplanung
 - 3.2 Schutzgebiete
- 4.0 Situationsbeschreibung
- 5.0 Darstellung der Nutzung
- 6.0 Belange der Umwelt
- 7.0 Verkehrserschließung
- 8.0 Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Regenwasser-und Oberflächenwasser-Entsorgung
 - 8.2 Schmutzwasser
 - 8.3 Wasserversorgung
 - 8.4 Löschwasser
 - 8.5 Entsorgung Hausmüll
- 9.0 Immissionsschutz und Verkehrslärm
 - 9.1 Immissionsschutz
 - 9.2 Verkehrslärm
- 10.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 11.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung
- 12.0 Planungsalternativen

B. ANLAGEN

- 1. Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, Änderung durch Deckblatt Nr. 14, Bereich Allmunzen, Stand 22.01.2026
- 2. Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, Bereich Allmunzen, rechtskräftige Fassung
- 3. Grünordnung:
Umweltbericht mit Planunterlagen
Planungsbüro Greiner, Tittling

1.0 VORBEMERKUNG UND PLANUNGSAUFGABE

Der Landschaftsplan bzw. Flächennutzungsplan als Teil der Bauleitplanung bildet zusammen mit den Bebauungsplänen das zentrale Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Gemeinden und Städte.

Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, ist von den Gemeinden aufzustellen bzw. durch Deckblatt zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Gemeinde Witzmannsberg hat in der Gemeinderatssitzung vom die Änderung des Landschaftsplanes Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, mittels Deckblatt Nr. 14, für die Grundstück mit der Flurnummer 3897-Teilfläche, Gemarkung Witzmannsberg gefasst.

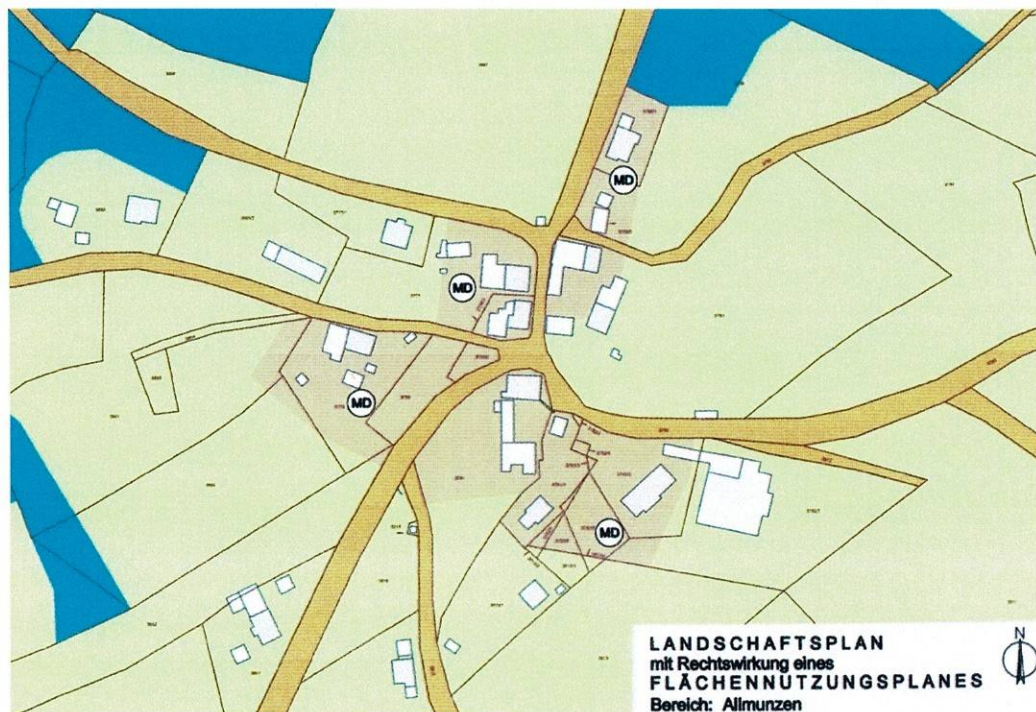
Die Gemeinde Witzmannsberg ist in der Regionalplanung, Region Donauwald (12), eingestuft als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Gemeinde ist dem Landkreis Passau zugehörig.

Der Änderungsbereich als Erweiterungsfläche liegt im Nordwesten der Ortschaft Allmunzen. Zudem wurden die Flächen des Landschaftsplanes an die Dorf-Flächen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung angepasst.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 3813/1, 3813/2, 3813/3, 3813/4, 3815 und Teilflächen der Grundstücke 3781, 3815, 3897, Gemarkung Witzmannsberg. Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 14.900 m² auf.



Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans
Ausschnitt mit Lageplan Allmunzen – letzter Stand vor Änderung durch Deckblatt
Nr. 14 (erstellt VG Tittling 20.07.2021) ohne Maßstab



Landschaftsplan zur besseren Darstellung neu erfasst

ohne Maßstab

2.0 ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANUNG

Anlass für die Änderung des Landschaftsplanes Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans erfolgt aufgrund der Flächenanpassung zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Allmunzen im Jahre 2005. Diese Anpassung betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern 3777, 3777/1, 3782/2, 3782/7, 3783, 3786/2, 3813/1, 3813/2, 3813/3, 3813/4, 3815, 3816, 3817 und 3895/2; sie umfasst eine Fläche von ca. 18.300 m².

Zusätzlich wurde von einem ortsansässigen Landwirt der Antrag auf Schaffung von notwendigem Bauland, im Randbereich der OAS, gestellt.

Es soll damit ein notwendiger Bedarf an Bauland geschaffen werden.

In diesem Fall stellt der Planungsbereich gute Voraussetzungen für eine derartige Nutzung dar. Das Plangebiet grenzt direkt an die Erschließungsstraße und an das bereits bestehende Wohnbaugebiet an. Die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind in der angrenzenden Straße bereits vorhanden.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzmannsberg als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Zuge der Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 14 wird eine Teilfläche der Flur-Nummer 3897, welches derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist, in die Fläche für ein -Dorfgebiet (MD)- geändert.

Nach Prüfung der Freiflächen im Bereich der OAS stehen derzeit im Geltungsbereich keine Alternativmöglichkeiten zur Erschließung als Bauland zur Verfügung.

Die Erweiterung der OAS und damit die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, da im jetzigen Geltungsbereich zwar Bauflächen vorhanden sind, jedoch nicht zur Verfügung stehen.

Teilfläche der Flurnummer 3777 (A 1) ist nicht bebaubar, da im Grundstück eine Flächenheizung liegt

Flurnummer 3780 ist nicht erwerbbar, Löschwasserzisterne und Brunnen der Gemeinde befinden sich auf dem Grundstück

Flurnummer 3779 (A 2) ist nicht erwerbbar, öffentlicher Kanal im Grundstück

Flurnummer 3781 (A 3) ist nicht erwerbbar, Teilfläche Altbestand Streuobstwiese

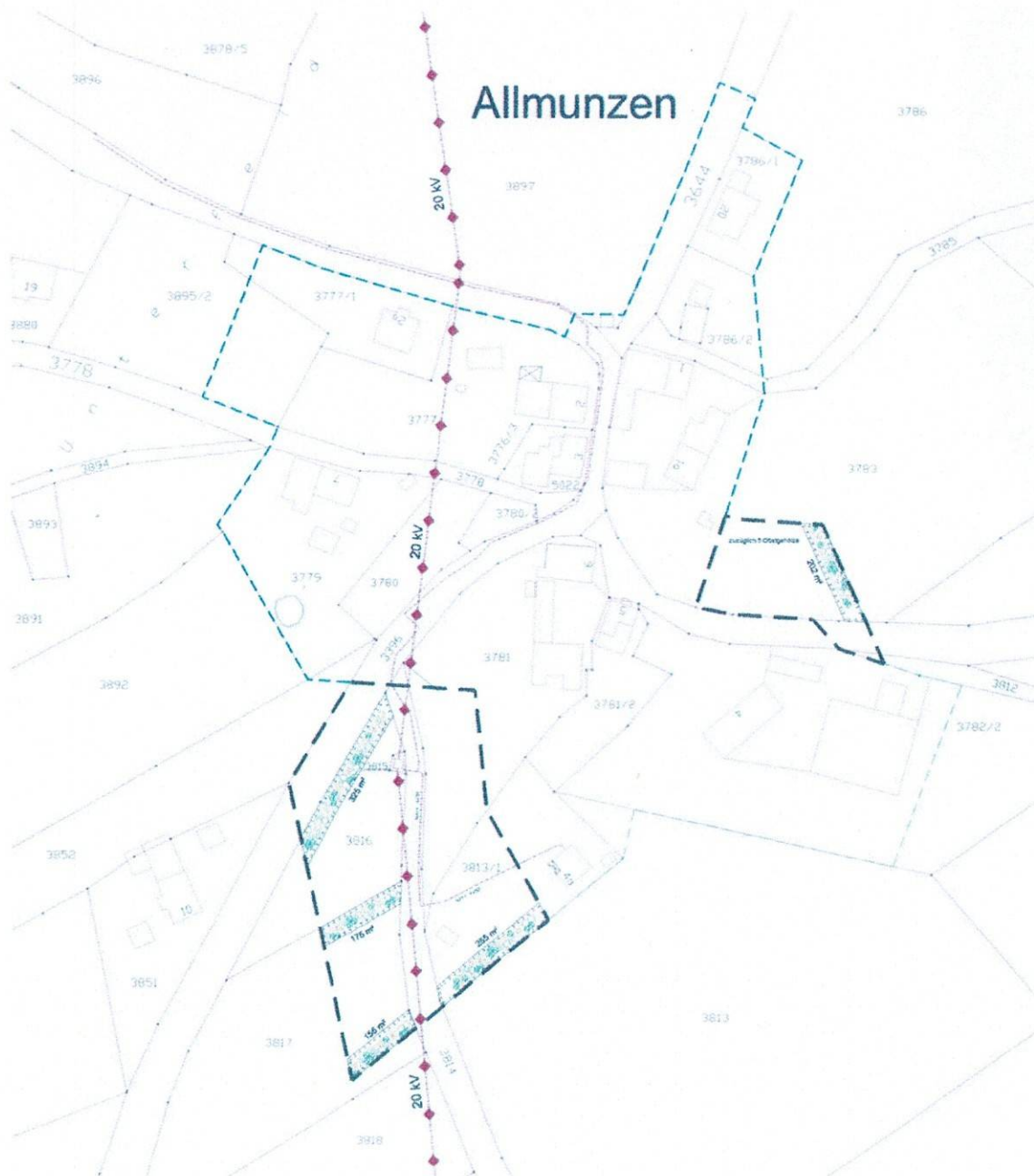
Flurnummer 3816 nicht erwerbbar, Steilhang

Teilfläche Flurnummer 3783 (A 5), Lagerfläche, nicht erwerbbar

Teilfläche Flurnummer 3782/2 (A 4), Pferdewirtschaft, nicht erwerbbar

Flurnummer 3897 ist im Besitz des Antragstellers

Siehe hierzu auch die Plandarstellung mit Bemerkungen im Umweltbericht.



Ortsabrundungssatzung Allmunzen, 1. Änderung v. 14. 02. 2005

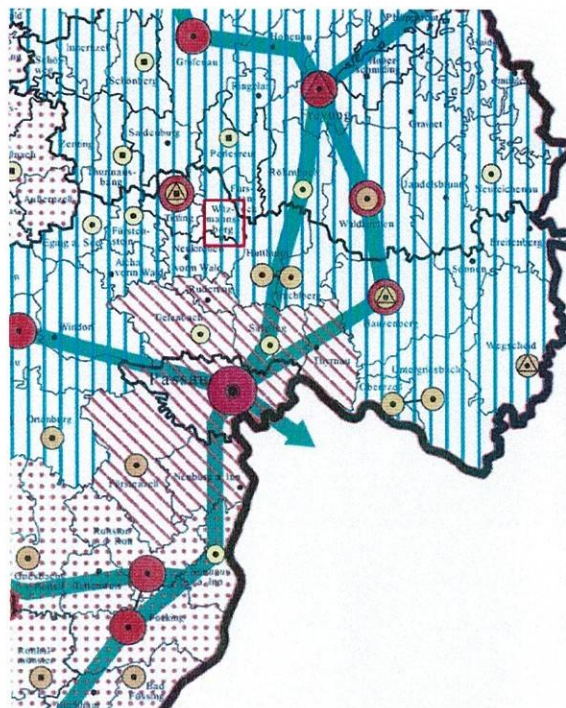
ohne Maßstab

ARCHITEKTURBÜRO UTA WAGNER DIPL. ING. FH ARCHITEKTIN SPITZENDORF 4A 94104 WITZMANNSBERG

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLAN

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Ziele der Raumordnung (Regionalplan)

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (LEP 2006)

- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Auszug Regionalplan Donau-Wald

ohne Maßstab

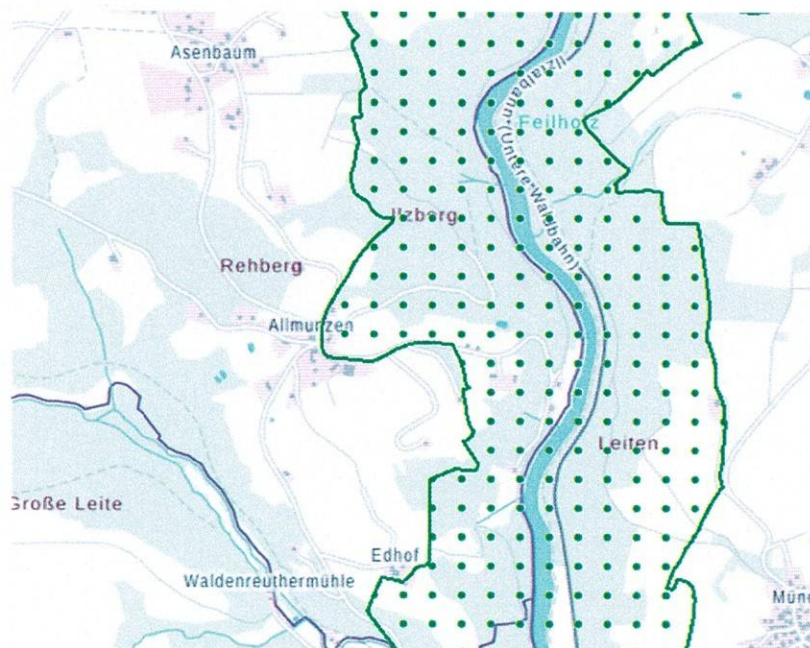
Die Region Donau-Wald ist zur Gänze dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Räumlich konkretisierte Zielaussagen sind im Regionalplan der Region Donau-Wald nicht gegeben.

Zielsetzung ist es, dass die Entwicklung des ländlichen Raumes in besonderem Maße gestärkt werden soll.

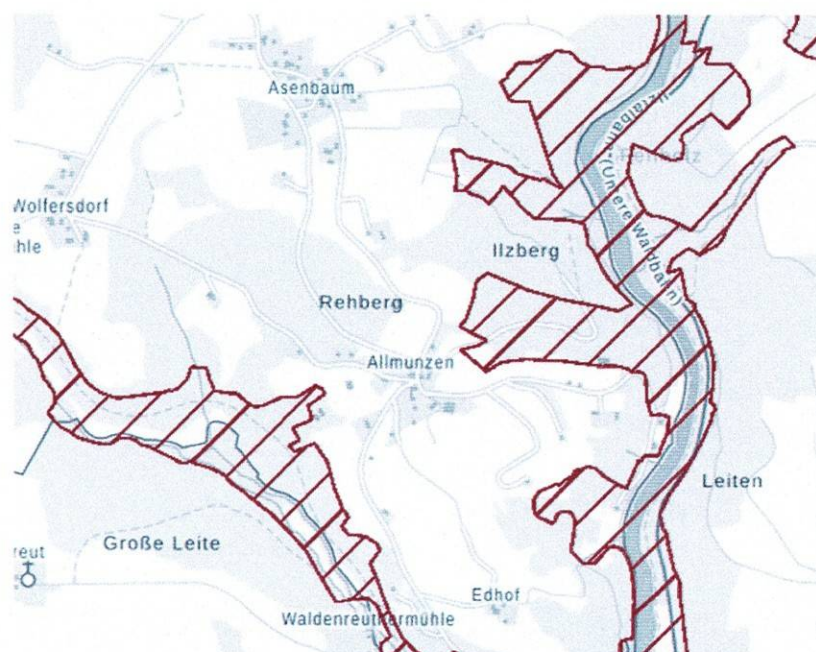
Die Gemeinde ist dem Landkreis Passau zugehörig.

3.2 SCHUTZGEBIETE



Planauszug Landschaftsschutzgebiete

ohne Maßstab



Schutzgebiet Fauna-Flora-Habitat (Natura 2000)

ohne Maßstab

Das bestehende Dorfgebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Ilztal“. Das geplante Erweiterungsgebiet liegt außerhalb der Schutzgebiete.

4.0 SITUATIONSBESCHREIBUNG

Der Änderungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Die Kontur des Plangebietes zeigt sich als Rechteck; die Fläche wird im Osten und Süden von der Gemeindestraße begrenzt. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab, es weist ein Gefälle zwischen ca. 9 % bis 12 % auf. (Grundlage Bayernatlas)

Das Plangebiet wird im Osten und Süden begrenzt von der Gemeindestraße, im Norden und Westen verbleibt die landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Plangebiet selbst befindet sich in einer Höhenlage von 420 ü. NHN bis 500 ü. NHN, das Gelände fällt ziemlich gleichmäßig von Norden nach Südosten ab.

Die bestehende Bebauung des Dorfgebietes besteht hauptsächlich aus Einzelhäusern, als Ein- und Zweifamilienhäuser, und landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Südwesten des Dorfgebietes befindet sich eine größere Anlage mit der Nutzung als Reiterhof.

Erhaltenswerte Grünstrukturen sind im Bereich der landwirtschaftlichen Wiesenflächen des Plangebietes nicht vorhanden.

5.0 DARSTELLUNG DER NUTZUNG

Der rechtswirksame Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans stellt den geplanten Erweiterungsbereich als –Fläche für die Landwirtschaft– dar. Die geplante Nutzung als Erweiterung zum Dorfgebiet. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Dorfgebiet an und bildet somit die Ortsabrundung in diesem Bereich.

Der Flächennutzungsplan weist, mit der geplanten Erweiterung und Anpassung an die OAS, folgende Flächen aus:

	Art der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan	Flurnummer	Bisher ca.	Geplant ca.
A.	Bestehendes Dorfgebiet		20.000 qm	20.000 qm
B.1	Anpassung zur Ortsabrundungssatzung Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	3777-Teilfl. 3777/1-Teilfl. 3782/2 Teilfl. 3782/7-Teilfl. 3783-Teilfl. 3786/2-Teilfl. 3813/1,2,3,4 3715 3816 3817-Teilfl.	18.250 qm	
B.2	Wohnbauflächen-Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO	siehe oben	-----	18.250 qm
C.1	Erweiterung Flächen für die Landwirtschaft	3897-Teilfl.	2.635 qm	
C.2	Wohnbauflächen-Dorfgebiet	3897-Teilfl.	-----	2.635 qm
	Geltungsbereich - Flächen gesamt			40.885 qm

6.0 BELANGE DER UMWELT

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, der Umweltauswirkung erfolgt im Umweltbericht. Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Detaillierte Aussagen der vorgenannten Maßnahmen sind in der Planung und im Umweltbericht erfasst.

7.0 VERKEHR

Die Erweiterungsfläche mit der Flurnummer 3897 kann direkt an die Gemeindestrasse angeschlossen werden. Die Gemeindestrasse verläuft im Süden und Westen des Plangebiets.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 REGENWASSER- UND OBERFLÄCHENWASSER-ENTSORGUNG

Falls das Verfahren in einer Ortsabordnungssatzung weitergeführt wird, ist eine detaillierte Behandlung über die Entsorgung des Niederschlag - und Oberflächenwassers zu erstellen.

Kann die Planung im Bauturbo-Verfahren weitergeführt werden, ist folgendes zu beachten.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlags-/Regenwasser dort abzuleiten, wo es anfällt. Dies betrifft auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück.

Daher ist zu jedem Bauantragverfahren eine qualifizierte Planung und Beschreibung der Regenwasser- und Oberflächenwasserentsorgung vorzulegen.

8.2 SCHMUTZWASSER

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

8.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch das bereits bestehende Trinkwassernetz gesichert.

8.4 LÖSCHWASSER

Die erforderliche Löschwassermenge ist nach den Technischen Regeln mit den Arbeitsblättern W 405 und W 331 des DVGW zu gewährleisten. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist durch einen Löschwasserbehälter, der sich in einem Abstand von ca. 70 m, südlich des Plangebiets befindet gesichert.

8.5 ENTSORGUNG HAUSMÜLL

Die Gemeindestraße ist in ihren Abmessungen und Radien so geplant, dass sie den Anforderungen für Abfallsammelfahrzeuge entspricht. Der Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald ist öffentlich-rechtlicher Entsorger im Landkreis Passau. Die Müllbeseitigung ist damit gesichert.

9.0 IMMISSIONSSCHUTZ, VERKEHRSLÄRM

9.1 IMMISSIONSSCHUTZ

Bedingt durch die räumliche Lage des Plangebietes am westlichen Rand des Dorfgebietes, werden sich diese im Übergangsbereich von Siedlungs- und Landschaftsraum befinden. Daher können im gesamten Geltungsbereich zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten. Wenn die Beeinträchtigungen gering sind, d.h. wenn die Werte nach TA-Lärm (technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) nicht überschritten werden, sind diese zu dulden.

9.2 VERKEHRSLÄRM

Im Plangebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorfgebiete. Da das Plangebiet an eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen angrenzt, ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nicht zu rechnen.

10.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden weder Bodendenkmäler noch bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche von der Planung berührt. Baudenkmäler sind nicht betroffen.

11.0 ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 3897, Gemarkung Witzmannsberg, hat bei der Gemeinde Antrag gestellt, auf einem Teilbereich der oben genannten Flurnummer, Bauland zu schaffen.

Durch vorliegende Änderung des Landschaftsplanes Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans soll die Bebauung im direkten Anschluss an den bestehenden Ortsrand ermöglicht werden.

Die geplanten Wohnbaugrundstücke schließen im Süden und Osten unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Sie bildet mit der bestehenden Wohnbebauung eine räumliche Einheit.

Aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie der bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes bietet sich der Einbezug des Ortsrandes an, auch hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im sogenannten Außenbereich, wäre eine Nutzung zur Bebauung der unbebauten Grundstücke nicht möglich.

Das Grundstück bleibt im Besitz der Eigentümer; die Verwirklichung der Planung, erfolgt durch den Eigentümer.

Hauptziel ist es, für ortsansässige Familien Bauflächen zu schaffen.

12.0 PLANUNGSAalternativen

Im Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung sind keine Bauflächen verfügbar.

Detaillierte Angaben siehe hierzu im Umweltbericht „Prüfung der Verfügbarkeit von Bauflächen“

Witzmannsberg.....

1. Bürgermeister

Aufgestellt, 22.01.2026

Uta Wagner





- zur Änderung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines
Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 14 im Rahmen der
Erweiterung der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Allmunzen.
- Der Gemeinderat von Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 16.03.2022 bzw. 27.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 beschlossen.
Der Aufstellbeschluss wurde am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 14 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.08.2022 hat in der Zeit vom 09.12.2022 bis 17.01.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 14 der Landschaftsplanänderung mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.08.2022 hat in der Zeit vom 09.12.2022 bis 17.01.2023 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 14 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2025 bis 15.04.2025 beteiligt.
 - Der Entwurf des Deckblattes Nr. 14 der Landschaftsplanänderung mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2025 bis 15.04.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten, im Rathaus Tittling, zu den üblichen Öffnungszeiten.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.11.2025 das Deckblatt Nr. 14 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 festgestellt.
Der Feststellungsbeschluss des Gemeinderats vom 18.11.2025 wird aufgehoben, die Beteiligungen nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB werden wiederholt.
Witzmannsberg,
Gemeinde Witzmannsberg
Josef Schuh – Erster Bürgermeister
 - Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 14 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Deckblattes Nr. 14 der Landschaftsplanänderung mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.01.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten, im Rathaus Tittling, zu den üblichen Öffnungszeiten.
 - Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 14 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ----- AZ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Passau,
Landratsamt Passau
Unterzeichner _____
 - Ausgefertigt
Witzmannsberg,
Gemeinde Witzmannsberg
Josef Schuh – Erster Bürgermeister
 - Die Erteilung der Genehmigung der Landschaftsplanänderung mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Dbl. Nr. 14 wurde am ----- gemäß § 6 Abs.5 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Tittling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Landschaftsplanänderung mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Dbl. Nr. 14 ist damit rechtswirksam.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Witzmannsberg,
Gemeinde Witzmannsberg
Josef Schuh – Erster Bürgermeister _____

LEGENDE

Flächen für die Landwirtschaft

Wald

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen

Rechtsverbindlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des 3. Abschnittes BNatSchG

Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung geplant

Umgrenzung der Fläche –Dorfgebiet– im rechtskr. FLNPL

LANDSCHAFTSPLAN WITZMANNSBERG

mit Rechtswirkung eines

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ÄNDERUNG durch DECKBLATT NR. 14

Bereich: Allmunzen - 2. Änderung OAS Allmunzen -

-ENTWURF -

AUFSTELLER: GEMEINDE WITZMANNSBERG
MARKTPLATZ 10
94104 WITZMANNSBERG

LANDKREIS: PASSAU

REGIERUNGS-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO
UTA WAGNER
ARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
SPITZENDORF 4A
94104 WITZMANNSBERG

GRÜNDUNG: PLANUNGSBÜRO GREINER
MUGGENTHALER STRASSE 4
94104 TITTLING

PLANSTAND

ENTWURF 01

10.06.2022

ENTWURF 02

11.12.2024

ENTWURF 03

18.11.2025

ENTWURF 04

22.01.2026

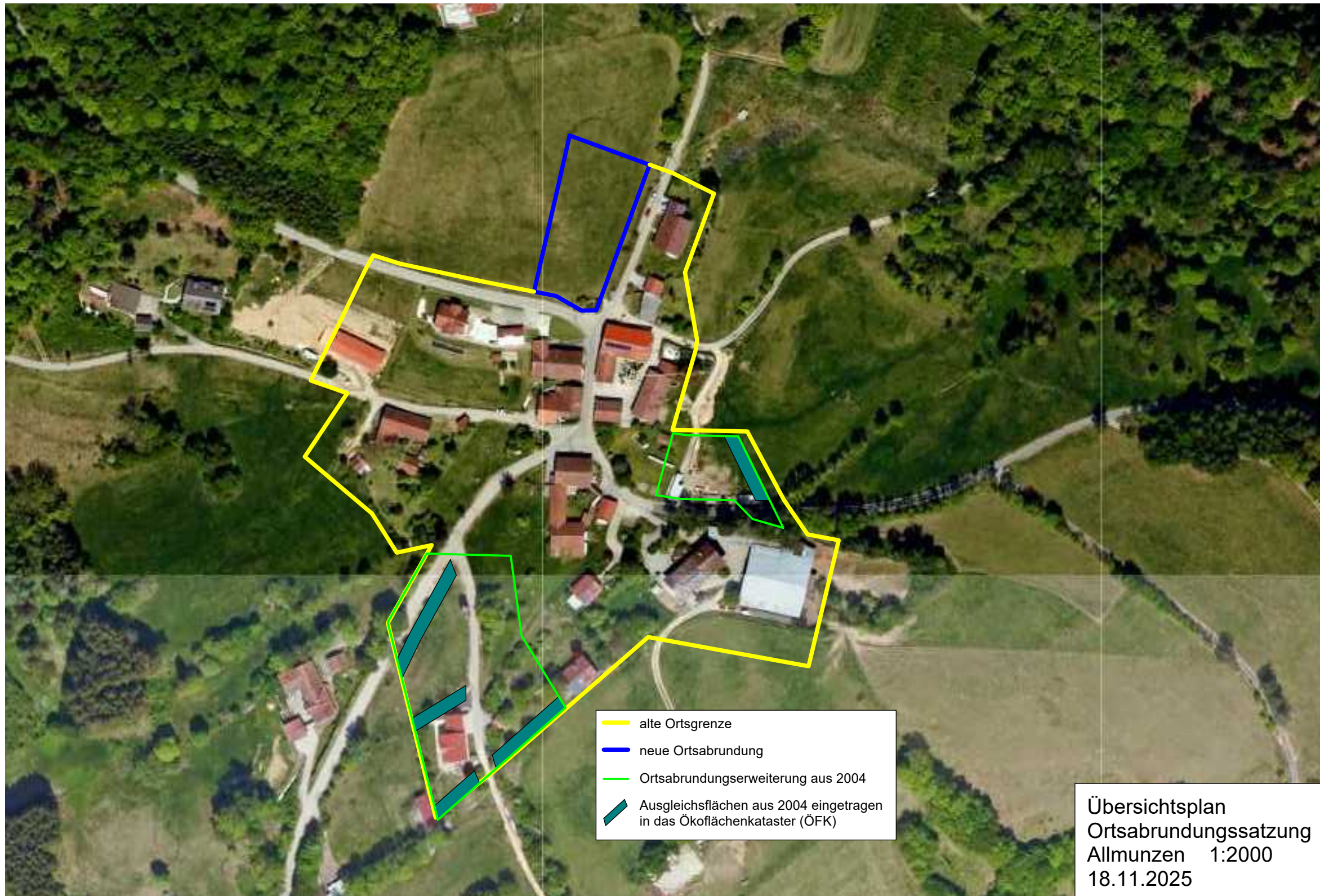
ENTWURF

ERSTELLER
WAGNER

DATUM
22.01.2026

PLANNUMMER
024/01

MASSSTAB
1 / 1000

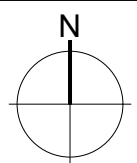


Übersichtsplan
Ortsabrundungssatzung
Allmunzen 1:2000
18.11.2025



M = 1:5000

Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung
eines Flächennutzungsplanes - vorheriger Stand
Bereich Allmunzen Nord-West



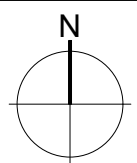
18.11.2025



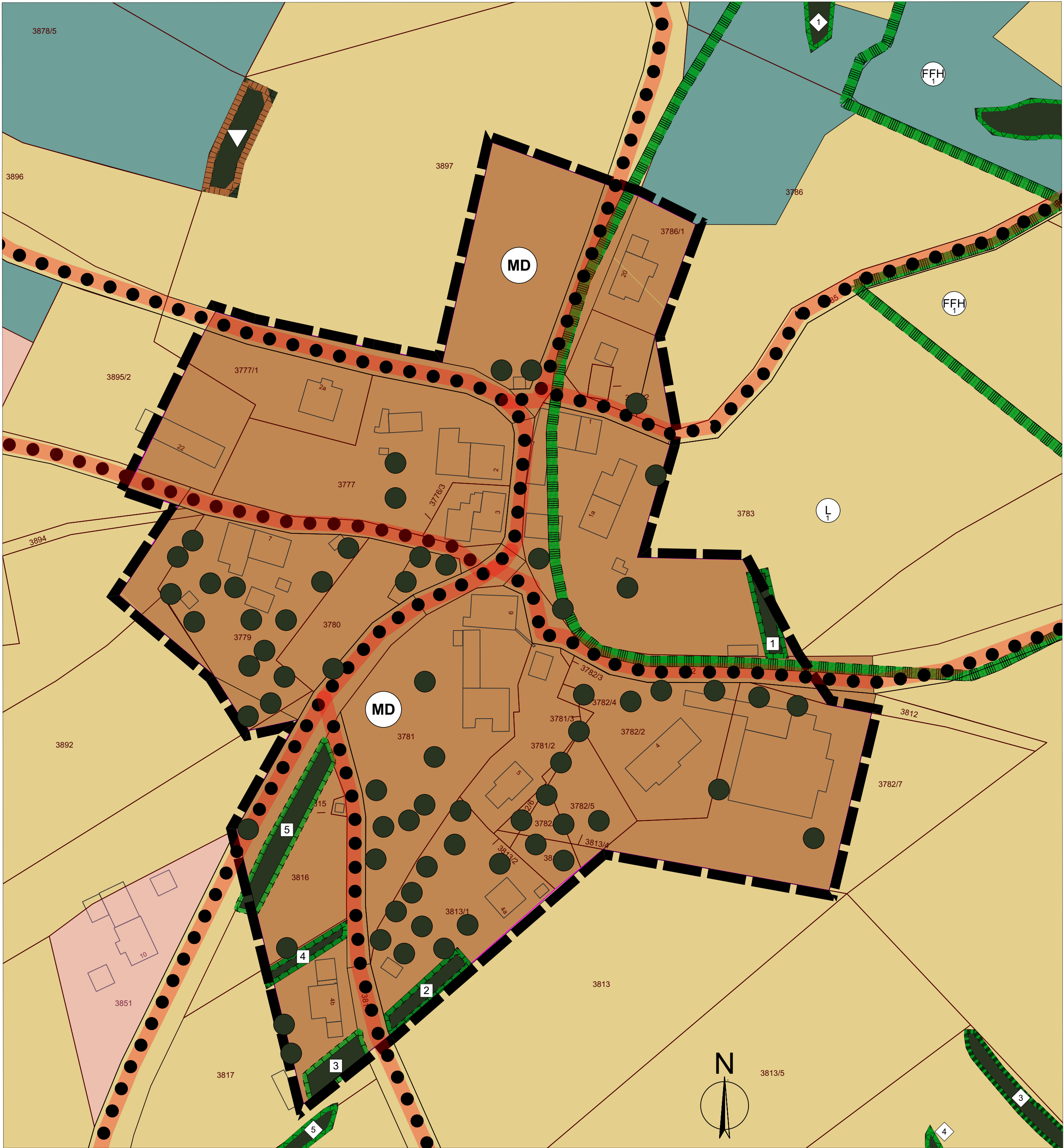
M = 1:5000

— Bereich der Änderung (Ergänzung)

Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung
eines Flächennutzungsplanes - DB Nr. 14
Fortschreibung im Bereich Allmunzen Nord-West



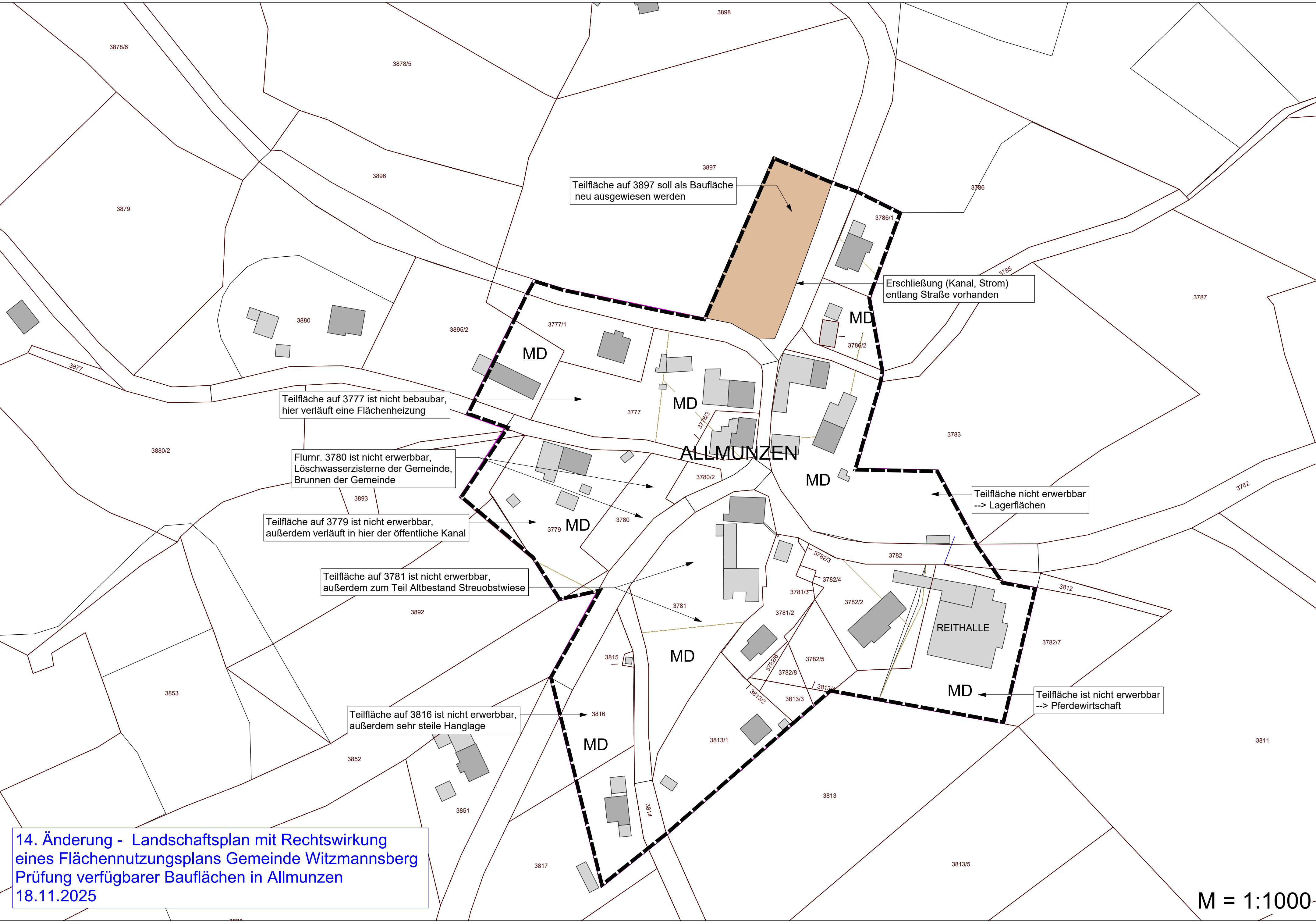
18.11.2025



LEGENDE:

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Wald
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen
- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung
- Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet L1 "Ilztal"
- Schutzgebiet nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH 1 "Ilz-Talsystem"
- Geschützte Biotope im Sinne des Kapitel 4, Abschnitt 1 BNatSchG
- Biotopkartierung: Hecken bei Allmunzen
- Rechtsverbindlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des 3. Abschnittes des BNatSchG
- Ausgleichsflächen in/um Allmunzen
- Flächen, Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- geplante Ausgleichsfläche für Eingriff auf Fl.Nr. 3897
- Einzelbäume erhalten
- Siedlungsflächen im Außenbereich

DETAILANSICHT
BEREICH ALLMUMZEN
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 14
M = 1: 1000
Datum: 18.11.2025



14. Änderung - Landschaftsplan mit Rechtswirkung
eines Flächennutzungsplans Gemeinde Witzmannsberg
Prüfung verfügbarer Bauflächen in Allmunzen
18.11.2025

M = 1:1000

UMWELTBERICHT
ZUM
LANDSCHAFTSPLAN WITZMANNSBERG
MIT RECHTSWIRKUNG EINES FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLANS
- ÄNDERUNG -
Gemeinde Witzmannsberg
DECKBLATT 14
2. ÄNDERUNG
OAS ALLMUNZEN

22.01.2026

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 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	4
1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung.....	4
1.2.2 Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans.....	8
1.2.3 Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Biotopkartierung Bayern.....	12
1.2.4 Gefährdete Flächen.....	14
1.2.5 Vorrang- und Vorbehaltgebiete.....	15
1.3 Bestandsaufnahme	15
1.3.1 Potentielle Natürliche Vegetation	15
1.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	15
1.3.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter	16
1.3.3.1 Schutzgut Boden	16
1.3.3.2 Schutzgut Klima/Luft	16
1.3.3.3 Schutzgut Wasser.....	17
1.3.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
1.3.3.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)	17
1.3.3.6 Landschaft	18
1.3.3.7 Kultur- und Sachgüter	18
1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	19
1.5.1 Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung.....	19
1.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich.....	19
1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	19
1.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	19
1.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
1.9 Zusammenfassung	20
Anlagen	21
Literatur- und Quellenverzeichnis	21
Abbildungsverzeichnis	21

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.

Die letzte vorherige Änderung der Ortsabrundungssatzung aus 2004 (grün dargestellt), ist in der bisher geltenden OAS berücksichtigt (gelb). In 2004 wurde diese Erweiterung mit den Fachstellen abgestimmt und entsprechend ausgeglichen, diese Ausgleichsflächen sind im Ökoflächenkataster (ÖFK) des LfU eingetragen.

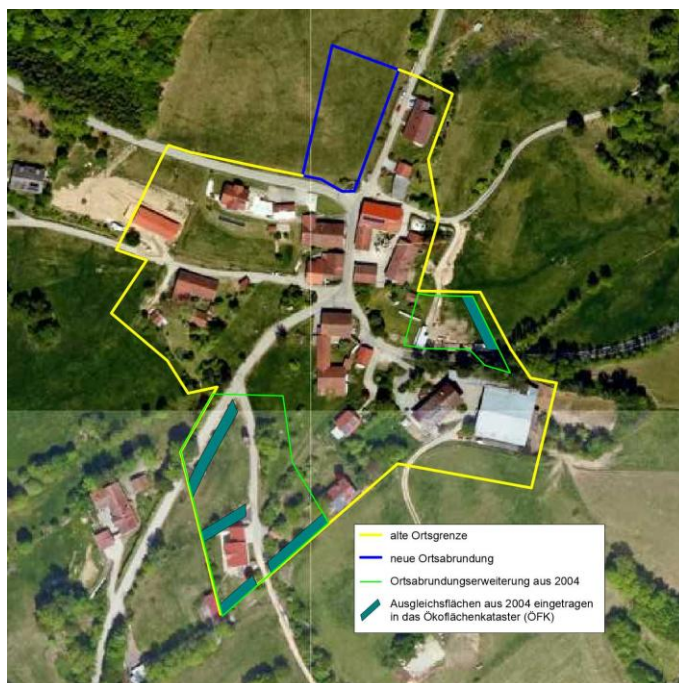


Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Luftbild – Quelle: Finweb 2022)

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

Der Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans wird durch das Deckblatt Nr. 14 überarbeitet. Die Erweiterung des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung „Allmunzen“ für das Deckblatt 14 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.635 m². Der Geltungsbereich 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.

Die Änderung des Landschaftsplans Witzmannsberg, mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, erfolgt aufgrund der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Allmunzen. Es soll damit ein Bedarf an Bauland geschaffen werden, da nach Prüfung verfügbare Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung nicht vorhanden oder erwerbbar sind:

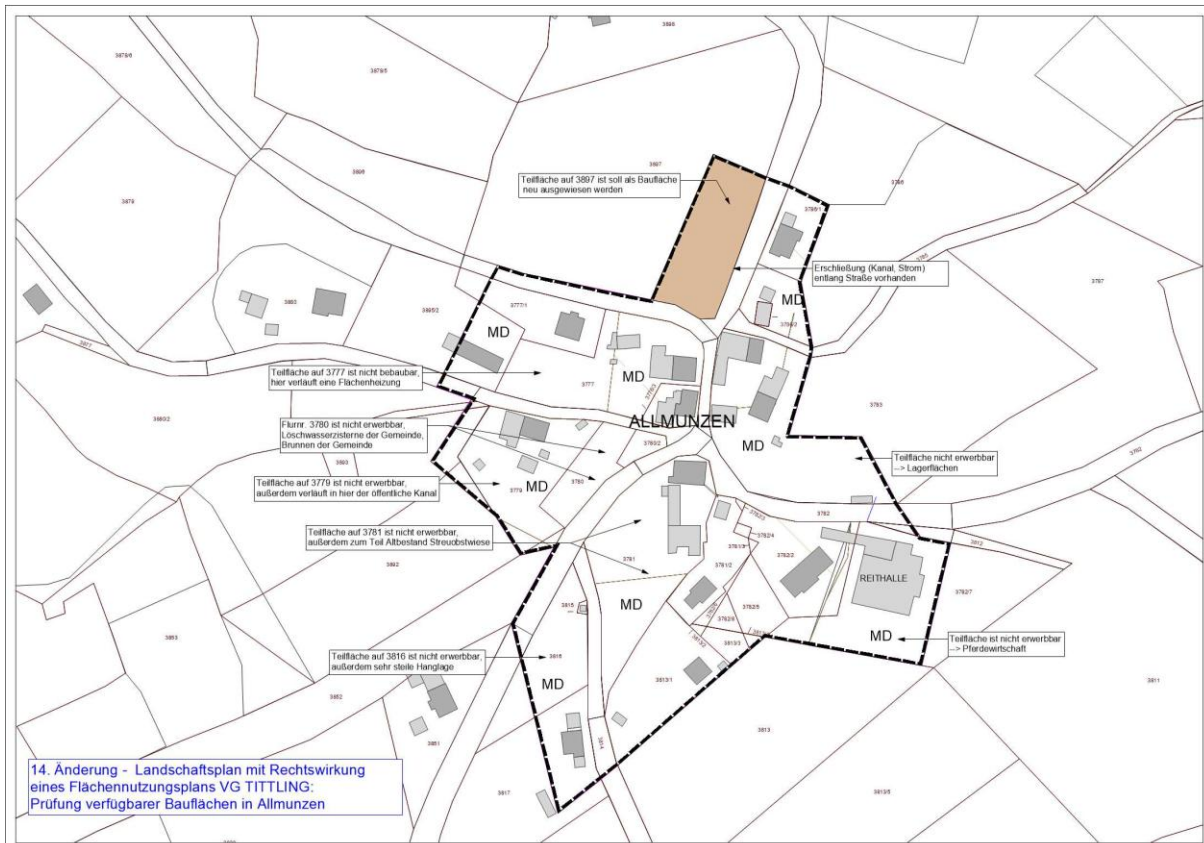


Abb.2: Prüfung der Verfügbarkeit von Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung Allmunzen

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

1.2.1 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 Biotope oder Schutzgebiete ausgewiesen. Es handelt sich um ein intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftetes Grünland.

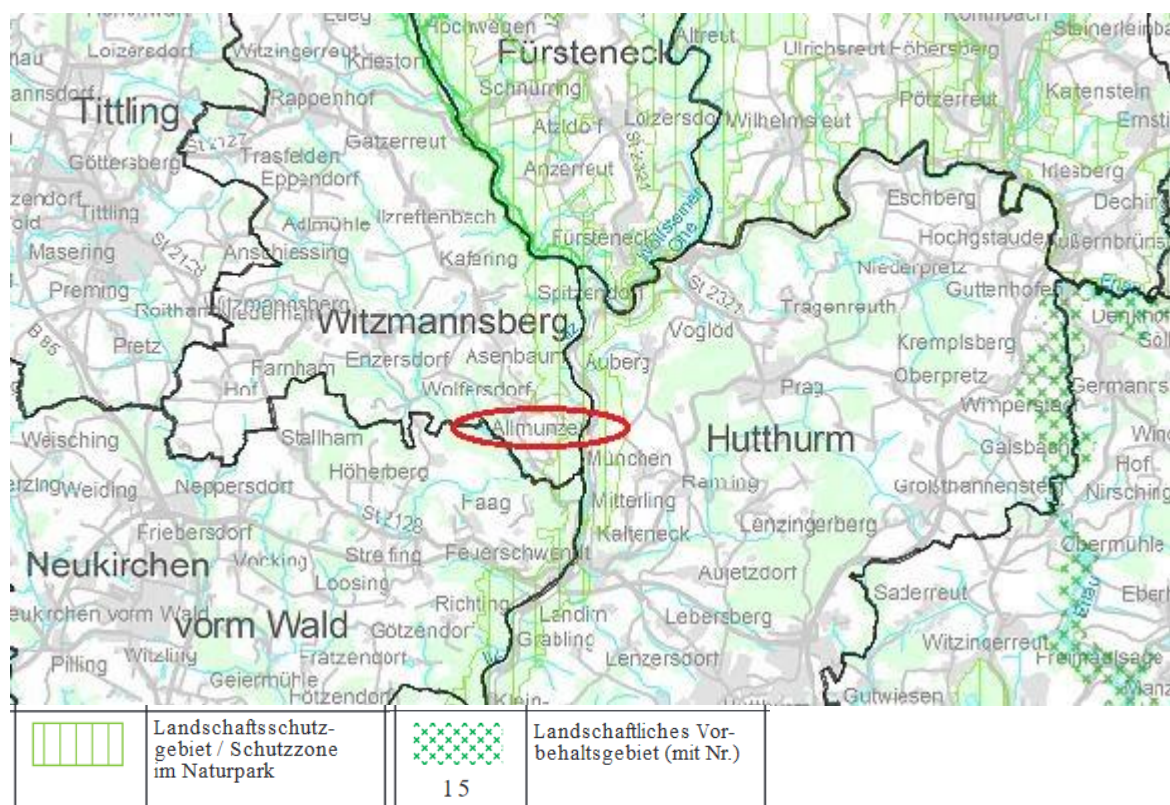


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan (Quelle: RISBY Bayern)

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet ‚Ilztal‘, befindet sich aber nicht mehr in diesem Schutzgebiet.

Planungsgebiet

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



Landschaftliche Eigenart

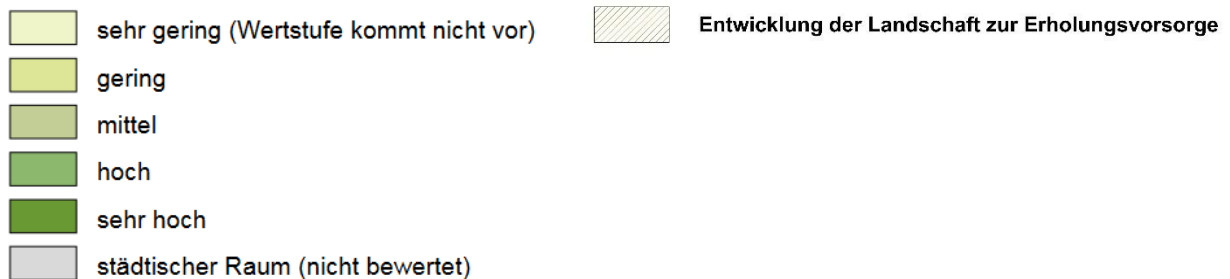


Abb. 4: Ausschnitt LRP 12 mit Legende – Donau-Wald, Karte „Leitbild Landschaft“ und Leitbild „Lebensräume und Ressourcen“ (Quelle: Finweb 2022)

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

Das Plangebiet befindet sich in der Leitbildkategorie 1, die Fläche wird jedoch nicht extensiv, sondern intensiv landwirtschaftlich genutzt. Schutzwürdige Arten wurden auf der Fläche, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Passau, nicht gefunden.

Zielkarte „Wälder, Offenland, Gewässer, Moor“:



Abb. 5: 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Kategorie ‚Erhalt und Pflege von ökologisch überwiegend wertvollem Offenland. Auf der geplanten Fläche befinden sich jedoch keine Biotope und kein extensives Grünland. Die Fläche wird als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt.

1.2.2 Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans

Im derzeitig rechtswirksamen Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Landschaftsplan Witzmannsberg mit der Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans wird durch das Deckblatt Nr. 14 geändert.

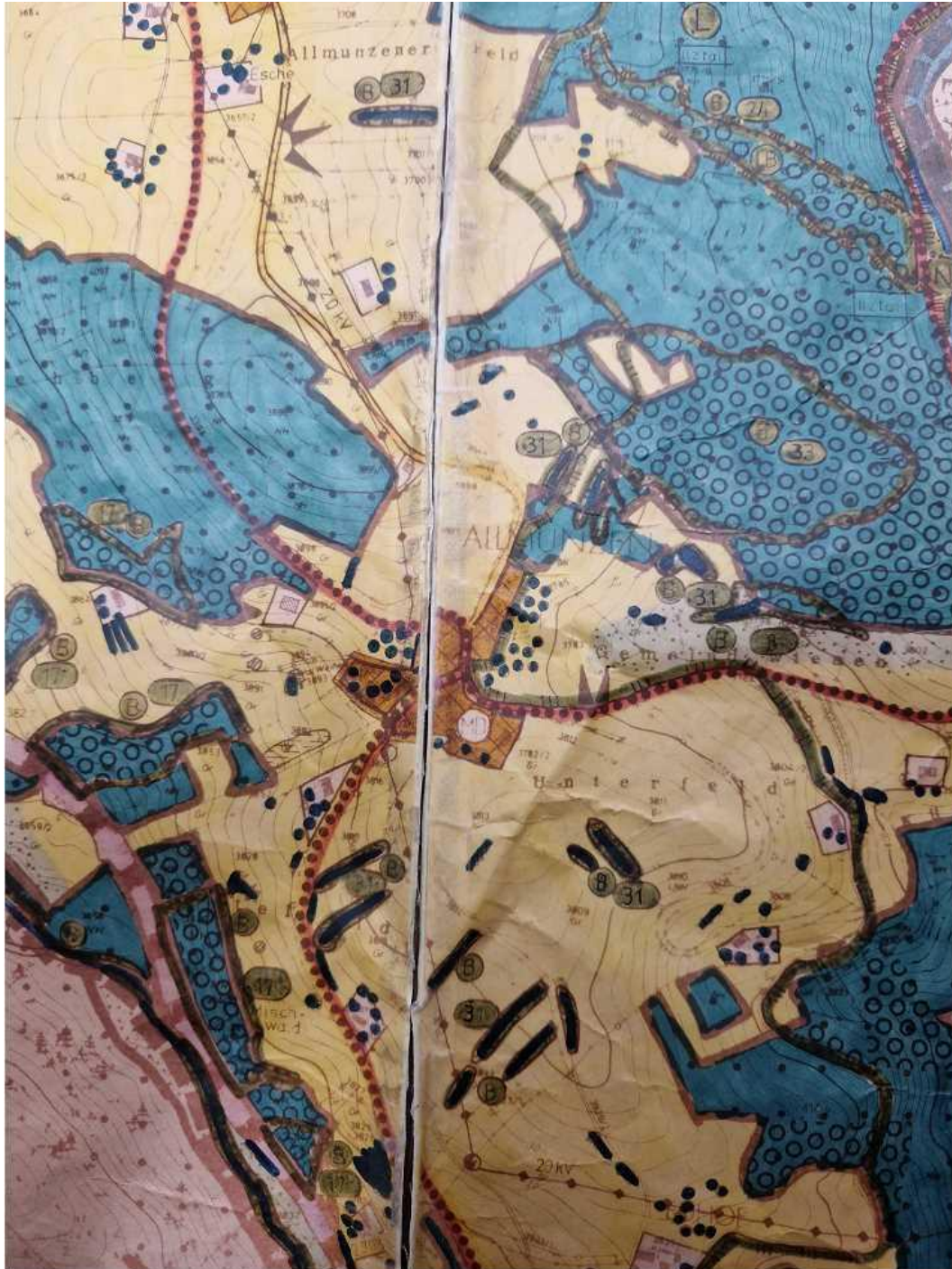


Abb. 6: Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, vor Änderung durch Deckblatt 14 (Gemeinde Witzmannsberg)

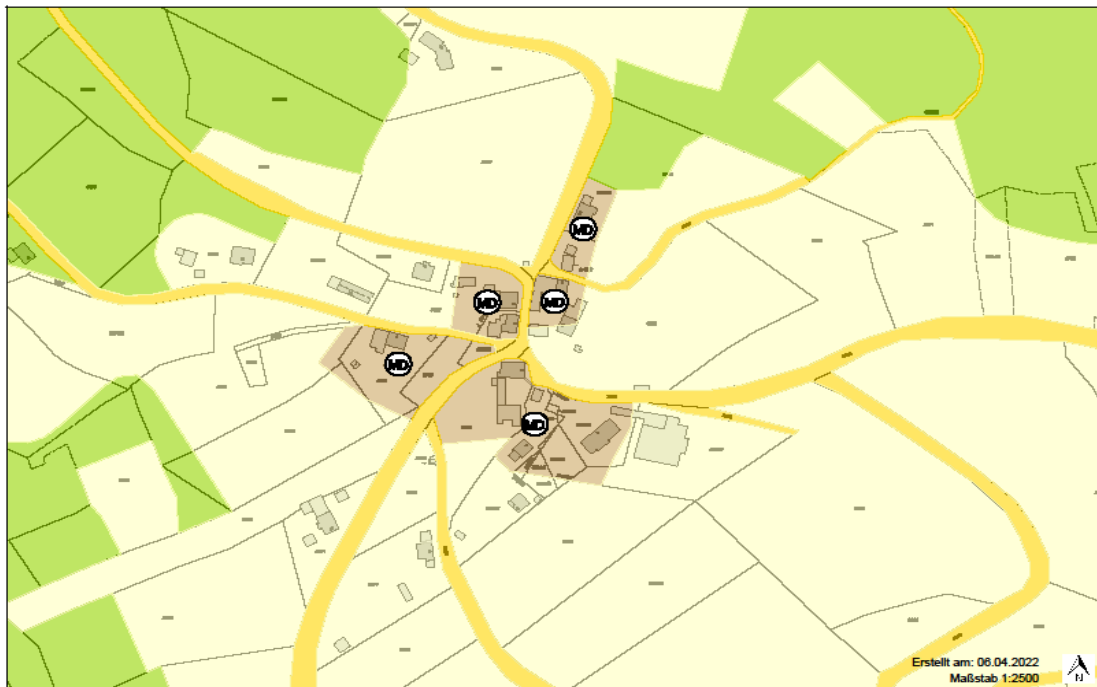


Abb. 7: Ausschnitt mit Lageplan Allmunzen - Stand **vor** Änderung durch Deckblatt 14 (Gemeinde Witzmannsberg, 2022)

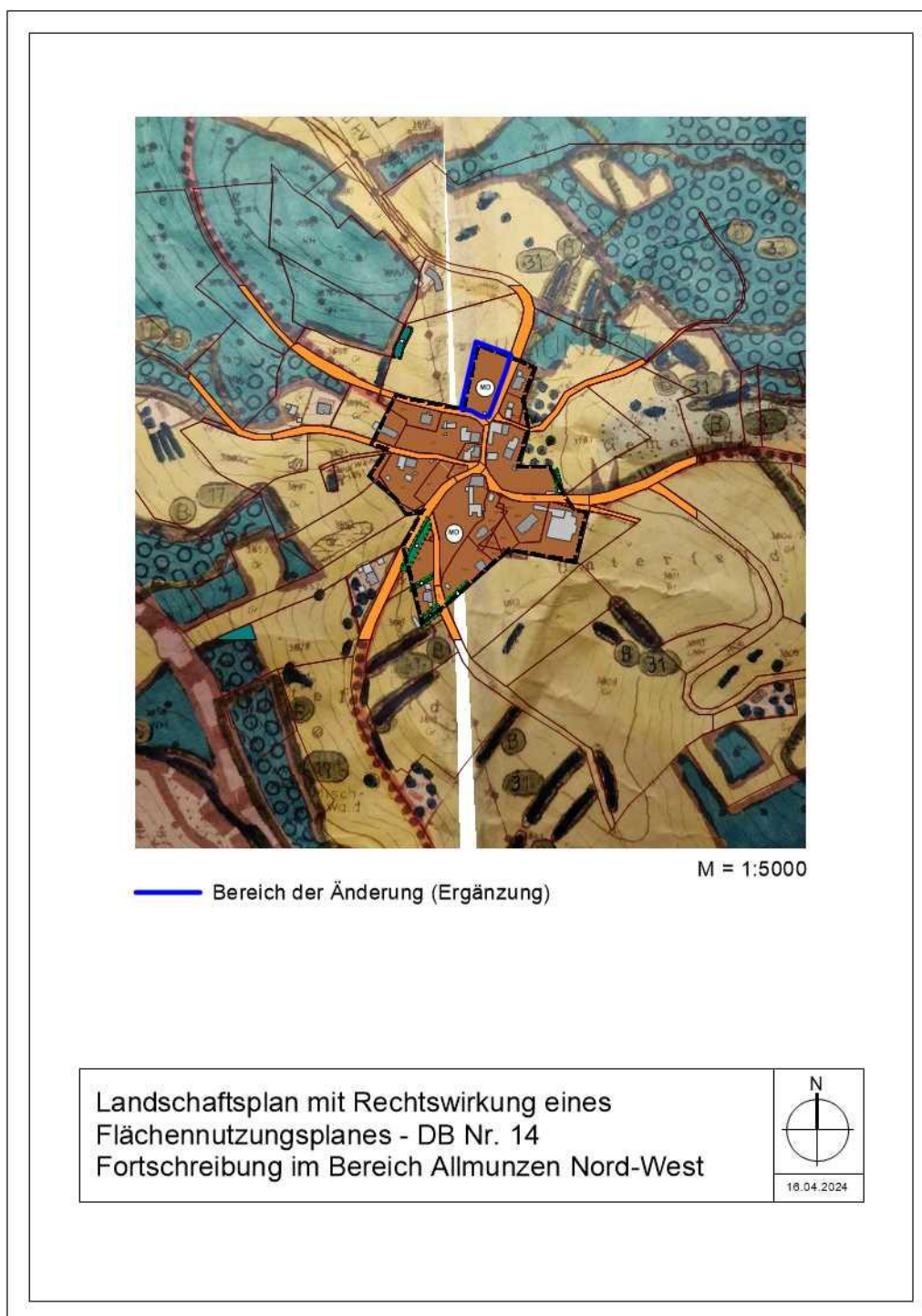


Abb. 8: Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans,
mit Änderung durch Deckblatt 14

UMWELTBERICHT

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

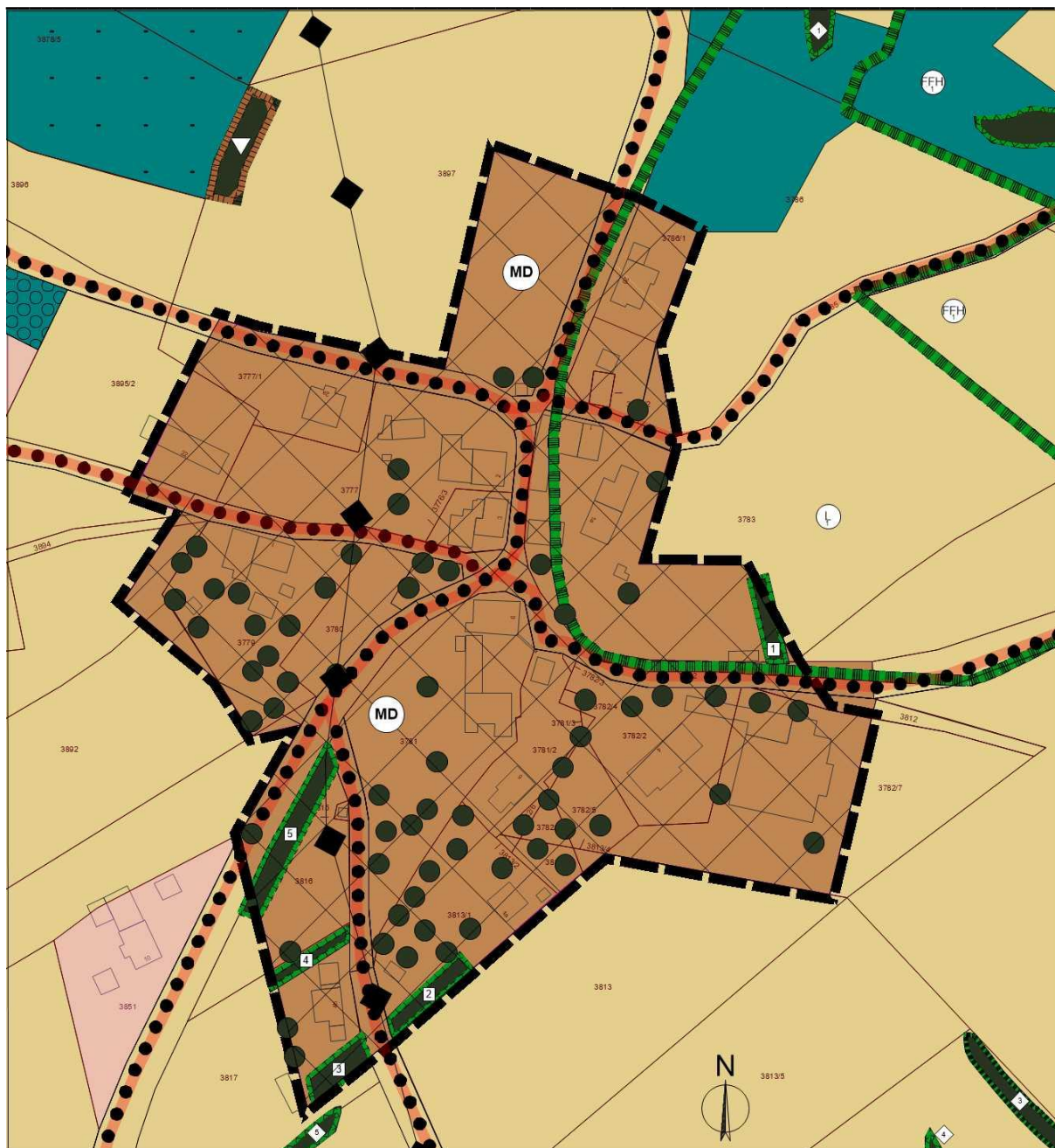


Abb. 9: Detailansicht Bereich Allmunzen – mit Änderungen durch Deckblatt Nr. 14

1.2.3 Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine Biotop 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 Biotopverbundachse zwischen Böhmerwald und Donautal und dem Hauptvorkommen von Fischotter und Böhmischer Enzian. Das Plangebiet selbst liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs der geplanten Ortsabrundungssatzung befinden sich:

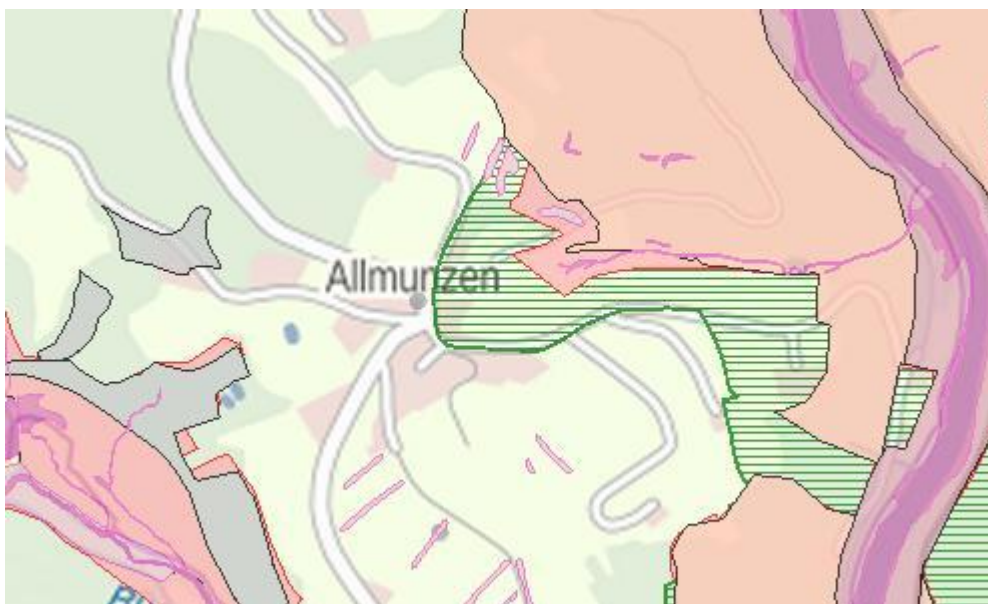
- das Biotop 7246-1091-001, Naturnahe Fließgewässerabschnitte der Ilz unterhalb der Mündung der Wolfsteiner Ohe bei Fürsteneck
- ABSP Flächen Nr.2755724, B13.1
- FFH-Gebiete: 7246-371, 7246-371.13 Ilz-Talsystem
- Landschaftsschutzgebiet: LSG-00089.01, LSG-00089.01 [NDB-01] Schutz des Landschaftsteils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

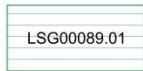
Im Süden befinden sich:

- 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





Landschaftsschutzgebiet 'Iztal'

A: Legende Biotopfläche

(bei Streuobstbeständen wird hier nur der Unterwuchs bewertet):



Biotopfläche mit gesetzlich geschützten Anteilen



Biotopfläche, möglicherweise mit gesetzlich geschützten Anteilen¹



Biotopfläche ohne gesetzlich geschützte Anteile

Abb. 10: Biotopkartierung, Schutzgebiete Bayern (FIN Web, 2022)

1.2.4 Gefährdete Flächen



Abb. 11: 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, hat durch die Umwandlung dieser Flächen in Bauflächen, negative Auswirkungen zur Folge.

1.2.5 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

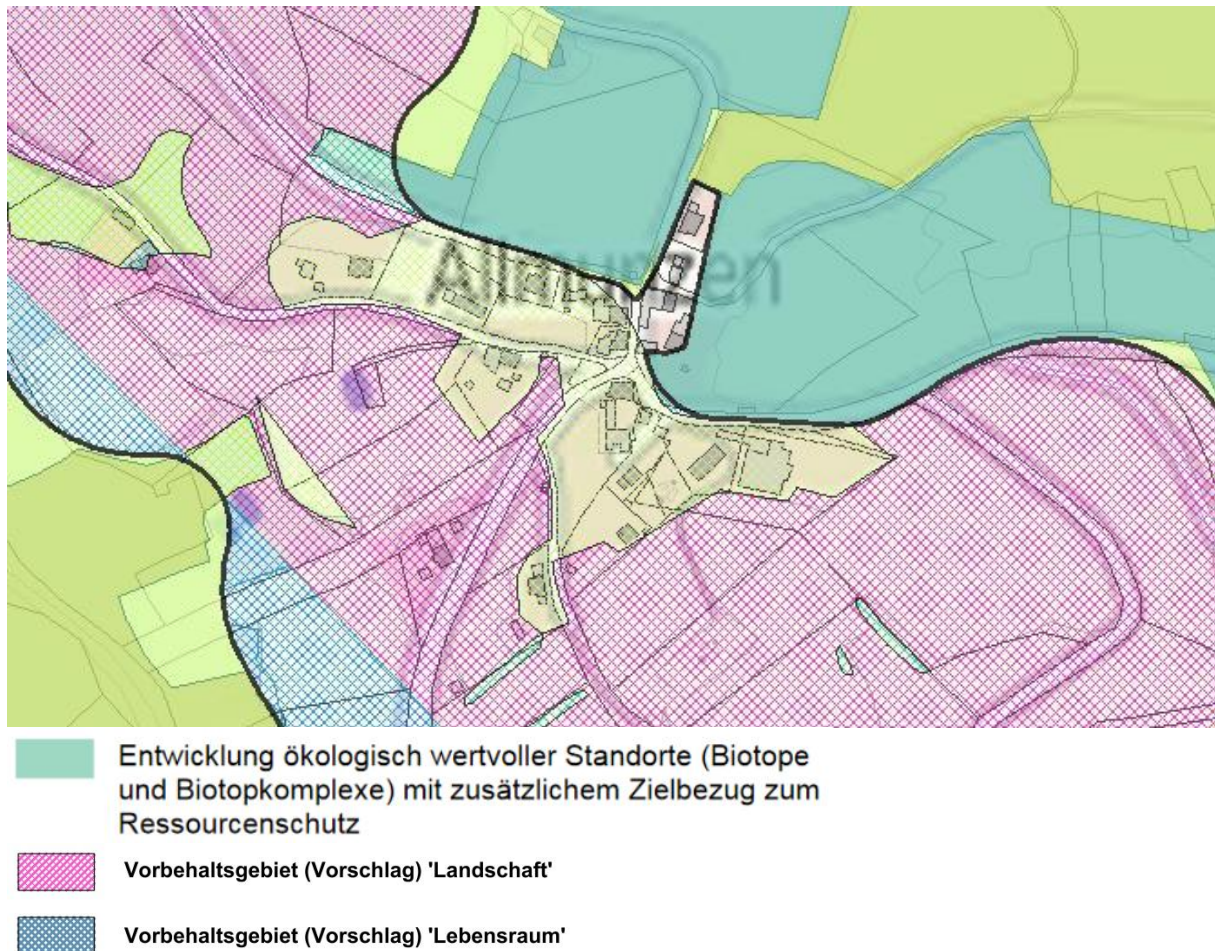


Abb. 12: LRP 12, Karte: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete (Quelle: FIN Web 2022)

1.3 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der geplanten Ortsabrundungserweiterung umfasst eine Fläche von ca. 2.635 m². Auf diese Fläche entfallen die Bauflächen und die Flächen für die Erschließung und die Grünflächen. Für diesen Bereich wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt.

1.3.1 Potentiell Natürliche Vegetation

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

1.3.2

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die betroffene Fläche, welche durch Deckblatt 14 geändert werden soll (Änderung des Landschaftsplans Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans) besteht aus landwirtschaftlich genutztem Intensivgrünland.

Die Vorgaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sehen zunächst eine Relevanzprüfung vor. Diese hat ergeben, dass keine saP-relevanten Arten vom Vorhaben potentiell in der ein oder anderen Weise betroffen sind. Daher entfällt eine artenschutzrechtliche Prüfung (Prüfung der Verbotstatbestände) gemäß § 44 BNatSchG zugrunde.

1.3.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

1.3.3.1 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. Eine entsprechende Festsetzung ist auf Bebauungsplanebene zu machen.

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

1.3.3.2 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.

1.3.3.3 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.

1.3.3.4 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 (siehe saP-relevante Arten).

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

1.3.3.5 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 und befindet sich direkt an einer vorhandenen Straße, sodass diese Neuplanung eine geringe nachteilige Wirkung auf die Erholungsfunktion in diesem Bereich hat. Durch eine geschickte Ortsrandeingrünung 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.

1.3.3.6 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-Hügellandes 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 entsprechende Eingrünungsmaßnahmen deutlich minimiert.

1.3.3.7 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.

Die Auswirkungen sind dahingehend unerheblich.

1.4 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.

1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

1.5.1 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)

1.5.2 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

1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung von Bauland sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht gegeben, da eine Prüfung ergeben hat, dass alternative Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung nicht zur Verfügung stehen (Gründe siehe Abb.3: Prüfung der Verfügbarkeit von Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung Allmunzen).

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.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 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 Verbotstatbeständen 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 22.01.2026

.....
Planungsbüro Greiner

Anlagen

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

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 (Luftbild – Quelle: Finweb 2022) S. 3

*Abb. 2: Prüfung der Verfügbarkeit von Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortsab-
rundungssatzung Allmunzen, S. 4*

Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan (Quelle: RISBY Bayern), S. 5

*Abb. 4: Ausschnitt LRP 12 mit Legende – Donau-Wald, Karte „Leitbild Landschaft“
und Leitbild „Lebensräume und Ressourcen“ (Quelle: Finweb 2022), S. 6*

*Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte: Wälder, Offenland, Gewäs-
ser, Moor, S. 7*

*Abb. 6: Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungs-
plans, **vor** Änderung durch Deckblatt 14 (Gemeinde Witzmannsberg), S. 8*

*Abb. 7: Ausschnitt mit Lageplan Allmunzen - letzter Stand **vor** Änderung durch Deck-
blatt 14 (Gemeinde Witzmannsberg, 2022), S. 9*

*Abb. 8: Landschaftsplan Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungs-
plans, **mit** Änderung durch Deckblatt 14, S. 10*

*Abb. 9: Detailansicht Bereich Allmunzen – **mit** Änderungen durch Deckblatt Nr. 14, S.
11*

Abb. 10: Biotopkartierung, Schutzgebiete Bayern (FIN Web, 2022), S. 13

*Abb. 11: Karte LRP 12 - Konfliktanalyse: Konflikt durch Grünlandumbruch (FIN Web,
2022), S. 14*

Abb. 12: LRP 12, Karte: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete (Quelle: FIN Web 2022), S. 15