



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN

TELEFON 09932.9099752
FAX 09932.9099754
Mobil 0160.4410635
MAIL aortner@soplus.de



Ingenieurbüro Stefan Weiss
Landauer Str. 26
94447 Plattling
Telefon: +49 (0) 99 31 / 60 400 5 - 0
Telefax: +49 (0) 99 31 / 60 400 59
mail@ib-stefan-weiss.de

BEGRÜNDUNG

ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 11.1 UND 11.2 GEMEINDE WALLERFING

Vorhabensträger:
Gemeinde Wallerfing
i.d. VG Oberpöring
vertreten durch den 1. Bürgermeister
Herrn Hans Eigner
Niederpöring 23 [Schloss]
94562 Oberpöring

Wallerfing, den _____

Hans Eigner [1. Bürgermeister]

[Siegel]

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage	3
2	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
3	Potentiale der Innenentwicklung	6
4	Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches	7
4.1	Lage	7
4.2	Derzeitige Nutzung.....	8
4.3	Kultur- und Sachgüter	8
4.4	Altlasten.....	10
5	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)	10
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	10
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
5.3	Schutzgut Klima und Luft.....	11
5.4	Schutzgut Boden	11
5.5	Schutzgut Wasser	12
5.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
5.7	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	13
5.8	Schutzgut Landschaft.....	14
5.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
5.10	Wechselwirkungen	16
5.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
5.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
6	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	16

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Wallerfing hat am 20.08.2019 die Änderung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zur Umwidmung von Außenbereichsflächen in ein Wohngebiet im Bereich nachfolgender Flur-Nr. in der Gmkg. Ramsdorf beschlossen:

- Flur-Nr. 244
- TF Flur-Nr. 256
- TF Flur-Nr. 257
- TF Flur-Nr. 261
- TF Flur-Nr. 262 und
- TF Flur-Nr. 265

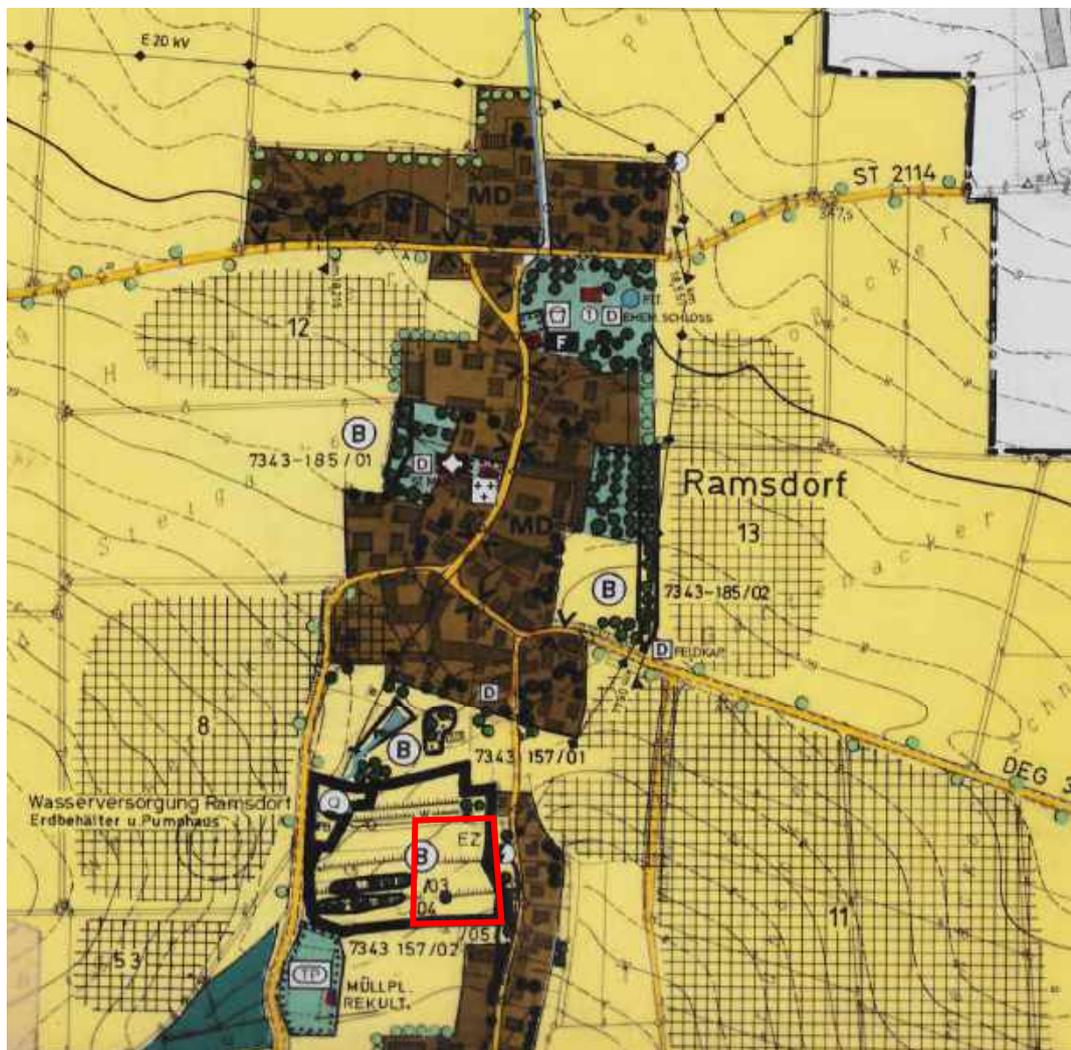


Abbildung 1: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 11.1, rotumrandet = geplantes Wohngebiet „WA Ramsdorf“

Mit der Sitzung des Gemeinderates wurde am 27.02.2020 zudem die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 11.2. Mit dem Deckblatt 11.2 werden ausgewiesene Wohnbauflächen im Bereich der Flur-Nr. 149 Gemarkung Wallerfing zurückgenommen.

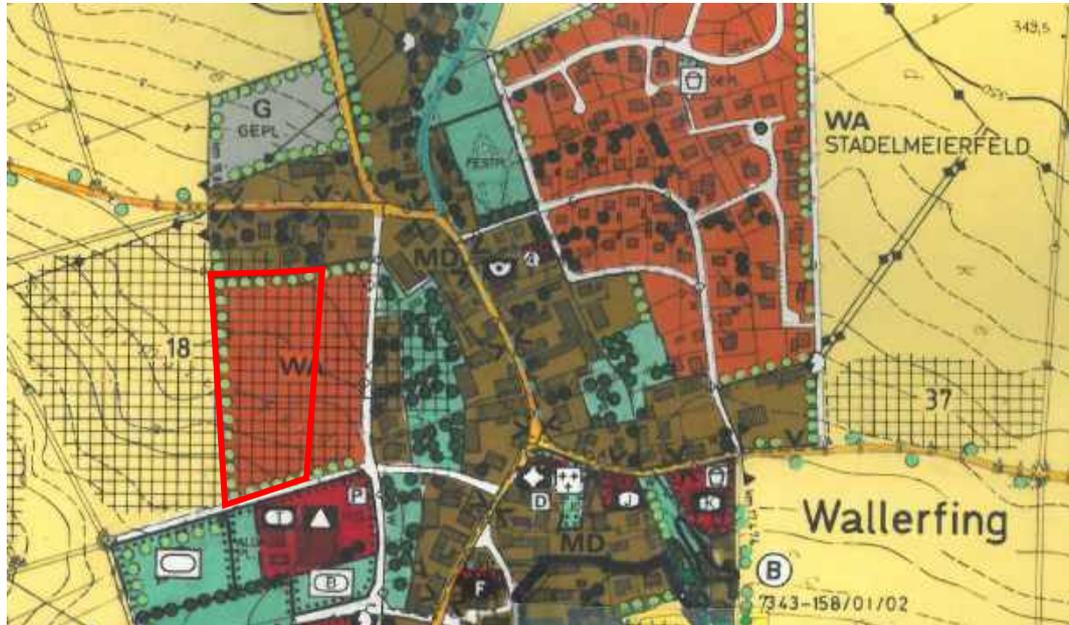


Abbildung 2: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 11.2, rotumrandet = zukünftiger Außenbereich

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a und 2 BauGB sowie die Vorschriften über Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3-4a BauGB). Die Genehmigung des Deckblattes wird mit § 6 BauGB und das Wirksamwerden mit § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB geregelt.

2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat Wallerfing hat am 20.08.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Ramsdorf“ beschlossen. Das Baugebiet umfasst die unter Ziffer 1 genannten Flurstücke im Außenbereich. Im Parallelverfahren wird nun der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 11.1 geändert, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

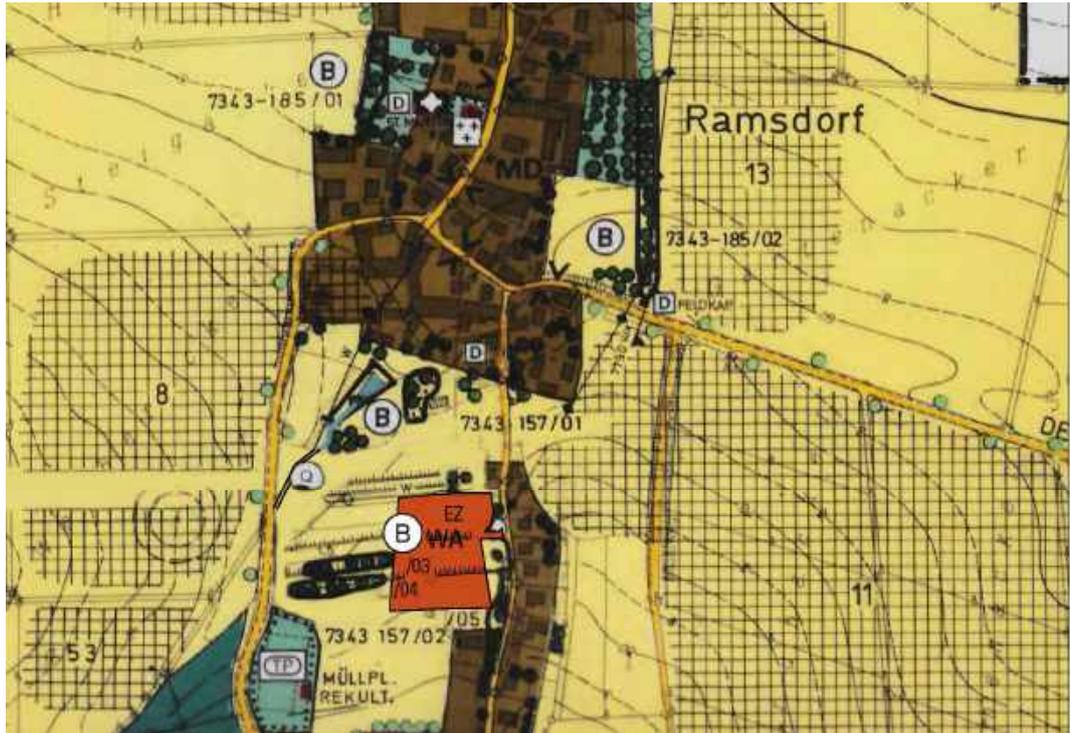


Abbildung 3: Deckblatt Nr. 11.1 FNP

Parallel dazu werden mit Beschluss vom 27.02.2020 ausgewiesene Wohnbauflächen in Wallerfing zurückgenommen.

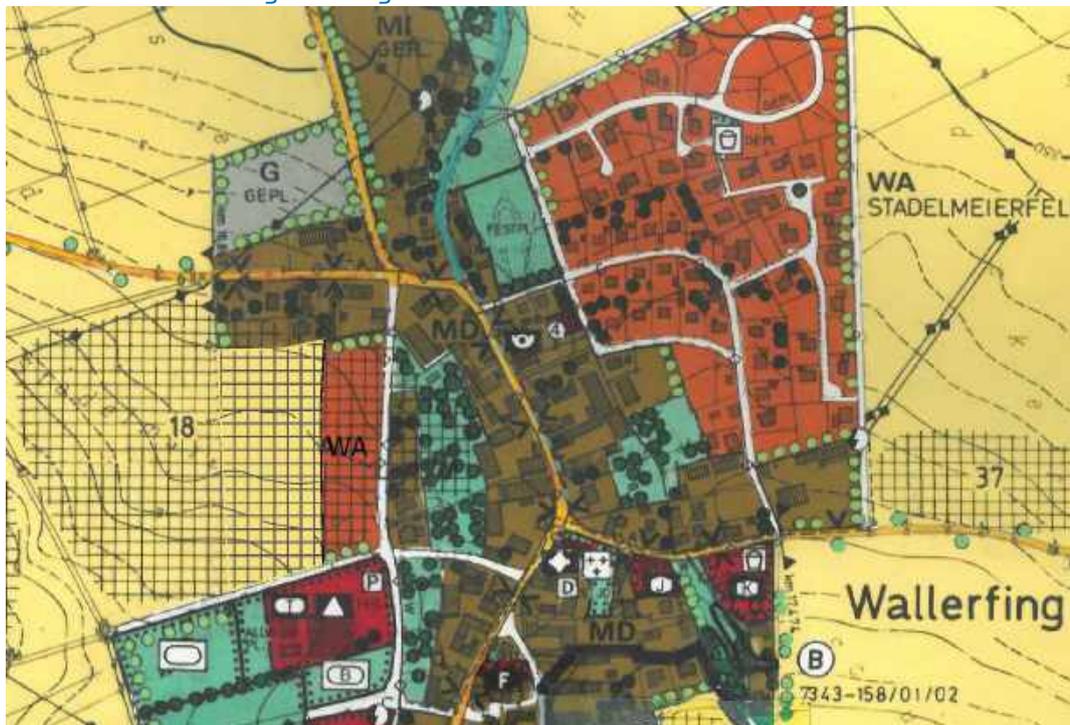


Abbildung 4: Deckblatt Nr. 11.2 FNP

3 Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Wallerfing führte bereits im Jahr 2015 für alle Ortsteile eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch. Diese Bestandsaufnahme wurde im Zuge der Bauleitplanung überprüft und fortgeschrieben.

Die aktuelle Situation im Gemeindebereich Wallerfing stellt sich wie folgt dar:

Ortsteil	Baulücken klassisch	Leerstände
Reitberg	1	0
Ramsdorf	3	2
Herblfing	0	2
Bachling	0	1
Neubachling	3	1
Neusling	2	2
Wallerfing	7	5
Restl. Ortsteile	0	0
Gesamt	16	13

Im Rahmen der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale wurde bei allen Eigentümern die Bereitschaft zur Veräußerung / Tausch der genannten Baulücken abgefragt.

Die Rahmen dieser Befragung erhielt die Gemeinde bei den Baulücken die überwiegende Antwort, dass diese zum einen für die Nachkommen bereit gehalten werden, zum anderen grundsätzlich keine Verkaufs- oder Tauschbereitschaft besteht und diese Baulücken als Kapitalanlage dienen.

Vielmehr wird wahrscheinlich die kurz- bis mittelfristige Bebauung der freien Bauparzellen / Baulücken durch die Eigentümer selbst angestrebt.

Die Leerstände werden nach Auskunft der Besitzer als Zweitwohnung genutzt oder es wird eine Vermietung angestrebt. Zudem stünden die Leerstände im Einzelfall nur für einen Privatverkauf zur Verfügung oder bedürfen erst einer Komplettsanierung. Grundsätzlich wurde auch hier keine Verkauf- oder Tauschbereitschaft signalisiert.

Für den Ortsteil Ramsdorf-Reitberg wurde festgestellt, dass 4 klassische Baulücken vorhanden sind. Leerstände kommen in Ramsdorf zwei vor, in Reitberg gibt es keinen Leerstand.

Für den Bereich Ramsdorf-Reitberg wurde zudem eine Klarstellungssatzung erlassen.

Im Rahmen der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale wurde bei allen Eigentümern die Bereitschaft zur Veräußerung der genannten Baulücken abge-

fragt. Eine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer wurde nicht signalisiert. Vielmehr wird wahrscheinlich die kurz- bis mittelfristige Bebauung der freien Bauparzellen / Baulücken durch die Eigentümer selbst angestrebt.

Potentiale zur Innenentwicklung, sind wie beschrieben, im Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft / Verfügbarkeit stehen weder Leerstände noch Baulücken oder sonstige Flächen mit Innenentwicklungspotential kurzfristig zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind insgesamt somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben nutzbar.

Aufgrund des bereits erläuterten örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Gemeinde Wallerfing veranlasst, ihre Siedlungsentwicklung im vorliegenden Geltungsbereich zu generieren. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB wird entsprochen, da rund 8 Bauparzellen mit einer ausgewogenen und verträglichen Parzellengröße ausgewiesen werden. Zudem ermöglicht die Festsetzung einer möglichen Wandhöhe von 6,7 m eine flächensparende Bebauung.

Eine vordringliche Ausweisung größerer Wohngebiete wird nur im Hauptort Wallerfing forciert. So wurde im Frühling 2020 das Bauleitplanverfahren „Ödgarten II“ in Wallerfing abgeschlossen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt zur Deckung des Baulandbedarfes für die nächsten 5 bis 10 Jahre.

Die Gemeinde Wallerfing beabsichtigt ferner im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung ein ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet (Hoher Steg) auf eine einreihige Bebauung entlang der Erschließungsstraße zu reduzieren und somit 1,62 ha Wohngebietsfläche aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen. Eine komplette Herausnahme dieser Flächen wird nicht beabsichtigt, da dieser Bereich im Rahmen der laufenden Dorferneuerung überplant wird.

Fazit: Es besteht von Seiten der Eigentümer der Innenentwicklungspotentiale keine Bereitschaft zum Verkauf oder Tausch. Dies wurde letztmals Ende 2018 im Rahmen des durchgeführten Vitalitätschecks durch die Gemeinde abgefragt.

4 Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches

4.1 Lage

Das für die Flächennutzungsplan-Änderung betroffene Gebiet 11.1 liegt zwischen Ramsdorf und Reitberg und schließt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an.

Bei der Fläche der Flächennutzungsplan-Änderung handelt es sich um einen nach Süden abfallenden Hang, der terrassenartig geformt ist.

Der Änderungsbereich 11.1 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.410 m².

Der Änderungsbereich 11.2 befindet sich im Hauptort Wallerfing. Hierbei handelt es sich um die sogenannten Wohnbauflächen „Stadelmaierfeld“. Diese ausgewiesenen Wohnbauflächen werden auf eine einzeilige Wohnbebauung reduziert.

4.2 Derzeitige Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches 11.1 kommt nachfolgender Bestand vor:

- intensiv genutzte Ackerfläche
- naturnahe Hecke
- Kurzumtriebsplantage
- Grünlandbrache < 5 Jahre
- Obstwiese < 30 Jahre
- degradierte Magerstandorte

Der Änderungsbereich 11.2 besteht aus Ackerflächen.

4.3 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung 11.1 finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch kommen div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff vor:

- D-2-7343-0311: Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung des Neolithikums, u.a. der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach sowie der Urnenfelder- und Latenezeit.
- D-2-7343-0308: Mittelneolithisches Grabenwerk mit Kreisgrabenanlage, Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Gruppe, der Bronze- oder Urnenfelderzeit, der Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit.



Abbildung 5: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal Bereich 11.1

Im Änderungsbereich 11.2 kommt folgendes Bodendenkmal vor:

- D-2-7343-0325: Siedlung des Neolithikums, u.a. der Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener ["Fazies Wallerfing"] und Altheimer Gruppe sowie der frühen und mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. Bestattungsplatz der Stichbandkeramik und der frühen Bronzezeit.



Abbildung 6: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal Bereich 11.2

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des

Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

4.4 Altlasten

Altlasten sind für die Änderungsbereiche nicht bekannt.

5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wallerfing beabsichtigt die Entwicklung des Baugebiets da diese Flächen aufgrund der aktuellen und der sich abzeichnenden Bedarfslage benötigt werden. Im Ortsteil Ramsdorf-Reitberg sind derzeit keine gemeindlichen Bauparzellen zu erwerben. Grundstücke innerhalb des Ortsteiles stehen der Gemeinde ebenfalls nicht zur Verfügung bzw. können nicht erworben werden. Eine Verdichtung der Bebauung im Ortsinnenraum ist daher nicht möglich.

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan werden die Flächen für das zukünftige Baugebiet als Außenbereich dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden die Außenbereichsflächen mit Deckblatt Nr. 11.1 in ein Wohngebiet umgewidmet. [Gleichzeitig wird jedoch eine dargestellte Wohnbaufläche \(Änderungsbereich 11.2\) zurückgenommen und zukünftig als Außenbereich dargestellt.](#)

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Änderung des Flächennutzungsplans durch [Deckblatt 11.1](#) berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Der Änderungsbereich 11.2 stellt eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dar. Hierbei sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen. Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand¹.

5.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Änderungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Auswirkungen: Durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung eines Wohngebiets werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen bei Umsetzung des Baugebiets durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Umsetzung des Wohngebiets zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote im Rahmen des Bebauungsplans vermindert.

5.4 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Änderungsbereich kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

¹ vgl. CDRÖM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Umwidmung von Außenbereichsfläche in ein Wohngebiets **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

Die Umwandlung der Ackerfläche in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Boden durch Stoffeinträge, führt demgegenüber sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

5.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Änderungsbereich weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad bei Umsetzung des Baugebiets deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich aber nur unerheblich ändern.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzte Maßnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

5.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Innerhalb des Änderungsbereiches kommt nachfolgender Bestand vor:

- intensiv genutzte Ackerfläche
- naturnahe Hecke
- Kurzumtriebsplantage
- Grünlandbrache < 5 Jahre
- Obstwiese < 30 Jahre

- degradierte Magerstandorte

Das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten konnte nicht nachgewiesen werden.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzen die genannten Bestandstypen eine geringe bis mittlere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die vorkommenden Biotoptypen bei Umsetzung des Baugebiets durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut und somit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen. Demgegenüber werden jedoch auch intensiv genutzte Ackerflächen oder Intensivgrünland durch die vorliegende Planung in private Grünflächen mit einer extensiveren Nutzung umgewandelt und Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **geringe** Auswirkungen zu erwarten. Es kann sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung im Bereich der bisherigen intensiven Nutzung gerechnet werden.

5.7 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Änderungsbereich kann als gering eingestuft werden. Das Gebiet weist zwar sehr unterschiedliche und strukturreiche Biotoptypen vor, jedoch ist es zur Erholungsnutzung nicht erschlossen.

Durch die Umwidmung der Außenbereichsflächen in ein Wohngebiet können nun private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im weiteren Umfeld ist die freie Landschaft gut über Feld- und Forstwege erschlossen.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung des Änderungsbereiches in ein Wohngebiet, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen. Der Umgriff des Bauungsplans erfährt durch die Gestaltung der privaten Freiflächen eine Aufwertung mit einer entsprechenden Erschließung.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu rechnen.

Ergebnis: Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf die Erholung zu **keinen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **geringe** Beeinträchtigungen auftreten.

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

5.8 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Änderungsbereich stellt eine strukturreiche Landschaft mit einem terrassenartigem Relief dar. Neben naturnahen Strukturen kommen jedoch auch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen vor.

Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Wohngebiets nicht berührt.

Auswirkungen: Durch die Umwidmung von Außenbereichsflächen in ein Wohngebiet werden Flächen in der Agrarlandschaft beansprucht. Durch das Wohngebiet findet eine Durchgrünung des Geltungsbereiches statt. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als **gering** einzustufen, da im Rahmen entsprechender Festsetzung auch gewährleistet werden soll, dass das terrassenartige Relief in seinen Grundzügen erhalten bleibt.

Ergebnis: Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet. Zudem soll die terrassenartige Landschaft in ihren Grundzügen geschützt und erhalten bleiben.

Somit sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft insgesamt **geringe bis max. mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff zum geplanten Baugebiet:

- D-2-7343-0311: Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung des Neolithikums, u.a. der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach sowie der Urnenfelder- und Latenezeit.

- D-2-7343-0308: Mittelneolithisches Grabenwerk mit Kreisgrabenanlage, Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Gruppe, der Bronze- oder Urnenfelderzeit, der Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Abbildung 7: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

Auswirkungen: Zur Klärung der Auswirkungen sollten vorlaufende Sondierungen durchgeführt werden.

Ergebnis: Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können erst nach erfolgten Sondierungen ermittelt werden.

5.10 Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

5.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplan [durch Deckblatt 11.1](#) würden weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen und die naturnahen Strukturen im Plangebiet würden erhalten bleiben. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Baugebiets wäre hinfällig.

[Der Änderungsbereich 11.2](#) wäre weiterhin als Wohnbaufläche gewidmet.

5.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

[Nach § 4c Satz 1 BauGB](#) müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach [§ 1a Absatz 3 Satz 2](#) und von Maßnahmen nach [§ 1a Absatz 3 Satz 4](#). Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach [§ 4 Absatz 3](#).

Die genannten Auswirkungen auf die Schutzgüter sind erst bei Umsetzung des Wohngebiets zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt und kommen erst bei Umsetzung des Baugebiets zum Tragen.

6 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird im parallel stattfindenden Bauleitplanverfahren „WA Ramsdorf“ durchgeführt.