

Gemeinde Lalling

Begründung mit Umweltbericht

zum **Deckblatt 1**

zum **Grünordnungsplan mit planlichen
Festsetzungen „WA Euschertsfurth III BA 2“**

16. September 2020

Planungsträger:

Gemeinde Lalling
Verwaltungsgemeinschaft Lalling
Hauptstraße 28
94551 Lalling

Tel.: 09904 / 8312-0
Fax: 09904 / 8312-128
E-Mail: poststelle@vgem-lalling.bayern.d

Entwurfsverfasser:



plan.werk
landschaft

plan.werk landschaft
Georg Kestel, Dipl.-Ing. (TU)
Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 – 34 13 54
Fax: 0991 – 379 28 57
E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
II.	Planungsrechtliche Situation, Übergordnete Planung.....	8
III.	Planungsgebiet.....	12
IV.	Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzung.....	14
V.	Erschließung.....	16
VI.	Immissionsschutz.....	17
VII.	Wasserwirtschaft.....	18
VIII.	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	19
IX.	Städtebauliche Flächenbilanz.....	19
X.	Kosten, Folgekosten.....	20
XI.	Umweltbericht.....	20
XII.	Anhang.....	40

I. Anlass und Erfordernis der Planung

I.1 Anlass

Mit Datum vom 7.7.2010 wurde der Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2" rechtskräftig. Mit diesem Plan wurden am westlichen Rand der Ortschaft Euschertsfurth Baurecht für Einzelhäuser entlang der Straße, zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (vor allem Anlage einer Streuobstwiese südlich der Bauflächen) sowie der Erhalt und die Entwicklung von weiteren Grünflächen festgesetzt.

Die bebaubaren Parzellen im Geltungsbereich dieses Planes wie auch im Bereich des östlich anschließenden früheren Bauabschnittes 1 sind vollständig verkauft und bis auf zwei Parzellen (eine davon im aktuellen Planungsgebiet) bebaut. Im Planungsgebiet des Deckblattes wurde die ursprünglich für die südlichen Parzellenhälfte festgesetzte Streuobstwiese bisher noch nicht angelegt, da auch die zugeordneten Eingriffe (Bebauung innerhalb des zugeordneten Baufensters) noch nicht realisiert wurden.

In der Ursprungs-Planung wurde die festgesetzte Bauzeile am westlichen Rand mit einer gut 20 m breiten Streuobstwiesenfläche abgeschlossen. Diese Fläche bildete eine Abstandsfläche zu dem früher dort angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen¹.

Auf dem genannten Anwesen westlich des ursprünglichen Geltungsbereiches wurde vor einigen Jahren die Nutzung aufgegeben, das Grundstück (Fl.-Nr. 428) mit den dortigen Gebäuden wurde vor Kurzem zusammen mit dem östlich anschließenden Grundstück Fl.-Nr. 430 verkauft. Nach diesem Verkauf soll das Anwesen auf Fl.-Nr. 428 für Wohnzwecke (voraussichtlich Mietwohnungen) neu genutzt werden.

Mit der Um- bzw. Wiedernutzung des benachbarten früheren landwirtschaftlichen Anwesens entfällt die Notwendigkeit für eine Abstandsfläche zwischen sich bisher gegenseitig störenden Nutzungen. Daher soll mit dem vorliegenden Deckblatt auch im Bereich zwischen der festgesetzten Bauflächen-Zeile und dem Anwesen westlich eine Baufläche ausgewiesen werden (s. Abb. 2, S. 5). Hierzu soll das bisher festgesetzte Baufenster um eine Parzellenbreite nach Westen verlängert werden. Das so hinzugewonnene Baugrundstück kann aufgrund der Mitnutzung bestehender Infrastruktur (Straße, Kanal, Versorgungsleitungen) im Sinne einer „Baulücke“ (bei allerdings bisher andersartiger Festsetzung als Grünfläche) wirtschaftlich besonders günstig nutzbar gemacht werden.

Das ausgeweitete Baufenster ist zum allergrößten Teil noch in der im Flächennutzungsplan dargestellten WA-Fläche enthalten (s. Abb. 5, S. 5).

Zusammen mit der Umnutzung des Anwesens westlich handelt es sich bei der Planung um die Ausnutzung von Entwicklungspotenzialen im Innenbereich von Euschertsfurth.

Für die Nutzung (Vermietung) des Anwesens westlich wie für die zwei mit dem Deckblatt geplanten Parzellen bestehen Miet- bzw. Kauf-Interessenten, für letztere mit konkreter Bauabsicht.

Um die Lückenschließung realisieren zu können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist jedoch die Änderung des bestehenden Grünordnungsplans erforderlich. Dies soll mit dem vorliegenden Deckblatt erfolgen.

¹ In der Begründung zum ursprünglichen „Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen“ finden sich hierzu (wie auch zu einigen anderen Fragen) allerdings keine näheren Angaben, auch aus sonstigen Unterlagen sind diese und weitere Hintergründe nicht näher recherchierbar.



Abbildung 1: Übersicht über das Planungsgebiet (Ortschaft Euschertsfurth). Darstellung ohne Maßstab. Kartengrundlage: DOP80 © Bay. Landesvermessung 2020

1.2 Erfordernis

1.2.1 Einwohner- und Wohnflächenentwicklung in der Gemeinde

Die Gemeinde Lalling hatte zum Stichtag 30.09.2019 (neueste verfügbare Daten) 1555 Einwohner. Gegenüber dem Stand vom 31.12.2011 (letzter Mikrozensus) mit 1529 Einwohnern bedeutet dies eine leichte Zunahme um 26 Einwohner bzw. 1,7 % über 8 Jahre. Gegenüber dem Jahr 2000 erfolgte eine Abnahme um 46 Einwohner (von damals registrierten 1601 Einwohnern)².

Für die weitere demographische Entwicklung prognostiziert das Bayerische Statistische Landesamt einen in etwa gleichbleibenden Bevölkerungsstand bei geringfügiger Bewegung (1540-1550 Einwohner bis 2031)³. Hierbei werden die allgemein auftretenden Verschiebungen in der Altersstruktur erwartet, d. h. der Anteil der jüngeren Bevölkerung nimmt zugunsten eines höheren Anteils der älteren Bevölkerung deutlich ab (18 bis unter 40-jährige: -14,2 %, 40- bis unter 65-jährige: -12,8 %; 65-jährige und Ältere: + 41,4 %).

Für den gesamten Landkreis Deggendorf wird, ebenfalls nach dem aktuellen Demographiespiegel, eine geringe Zunahme der Einwohnerzahl von 118.700 (2017) auf 120.200 (2031) und 120.400 (2038) erwartet. In der Vergangenheit nahm die Einwohnerzahl ebenfalls zu, vom Jahr 2000 auf das Jahr 2017 um 3209 Einwohner, gegenüber 2011 (Mikrozensus) um 4051 Einwohner. Ein größerer Anteil dieser Entwicklung entfiel auf die Städte Deggendorf, Plattling, Osterhofen sowie den Markt Hengersberg, d. h. vor allem auf die Städte und größeren Kommunen.

² Daten: Bay. Statistisches Landesamt, <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?Menu=Willkommen>; Abruf 02.2020

³ Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550: „Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Lalling Berechnungen bis 2031“ (www.statistik.bayern.de/demographie; Hrsg. im Juli 2019; Abruf 02.2020)

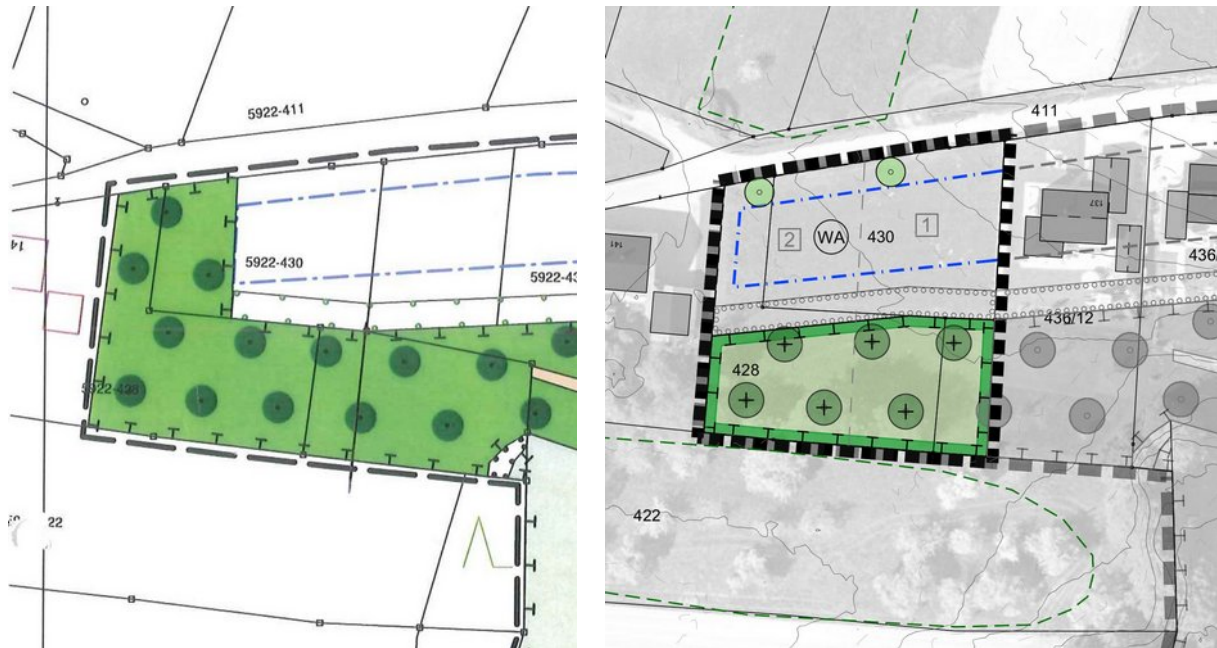


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Grünordnungsplan (links) und dem Entwurf zum Deckblatt 1 (rechts; Darstellung ohne Maßstab).

In der Gemeinde Lalling bestanden im Jahr 2018 707 Wohnungen in Wohngebäuden (gegenüber 674 im Jahr 2011). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner umfasste im Jahr 2018 57,2 m²/EW, gegenüber 53,7 m²/EW im Jahr 2011. Der Wert liegt über dem Durchschnitt des Landkreises (50,99 m²/EW) und auch über dem bayerischen Durchschnitt von 47,8 m²/EW (2017)⁴.

1.2.2 Regionalplanerischer Status, Entwicklungsperspektiven

Die Gemeinde (und hier vor allem der Hauptort Lalling) wird im Regionalplan als Kleinzentrum (bzw. „Grundzentrum“) bestimmt, und hierbei als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“. Hier soll die Einzelhandelszentralität gestärkt werden (Grundsatz A 2.1.1 des Regionalplans) sowie das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen ausgeweitet werden (Grundsatz A 2.1.2). Die Gemeinde wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) der Kategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet.

Entwicklungsachsen sind in der Gemeinde und der näheren Umgebung nicht ausgewiesen, allerdings ist der Ort über die B 533 gut an das Autobahnnetz (A3) angebunden; die große Kreisstadt Deggendorf ist über das Straßennetz in weniger als 20 Minuten erreichbar.

Wirtschaftliche Kenndaten liegen für die Gemeinde nicht vor. Strukturdaten der IHK Niederbayern (2019) zeigen jedoch für den Landkreis eine etwas überdurchschnittliche, positive Entwicklung des verfügbaren Einkommens (+ 25,6 %, je Einwohner, 2007 zu 2017), wobei die Entwicklung etwas unter dem niederbayerischen Durchschnitt liegt und das verfügbare Einkommen je Einwohner insgesamt nach wie vor unter dem bayerischen Durchschnitt bleibt.

Analog entwickelte sich auch das Brutto-Inlandsprodukt pro Einwohner etwas überdurchschnittlich. Innerhalb der Wirtschaftssektoren ist eine „nachholende“, gegenüber Bayern überdurchschnittliche Ausweitung der Dienstleistungen (Anteile der Sektoren 2017: Dienstleistungen: 55,1 %, Produzierendes Gewerbe: 42,8 % und Land- und Forstwirtschaft: 2,2 %) festzustellen.

⁴ <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/daten.htm>

In der Statistik der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) zeigt sich eine gewisse Abnahme im produzierenden Gewerbe und eine entsprechende Zunahme im Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie weitgehend gleichbleibende Zahlen für „Öffentliche und private Dienstleister“⁵.

Insbesondere für (kleinere) Dienstleistungsbetriebe ist Lalling jedoch ein gut nutzbarer Standort, der vor allem auch mit der Landschaft des Vorderen Bayerischen Waldes bzw. des „Lallingener Winkels“ werben kann. Aktuell unternimmt die Gemeinde mit einem integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Anstrengungen zur Aufwertung des Hauptortes. In diesem Zusammenhang soll in Lalling auch ein „Kompetenzzentrum für den Streuobstbau“ angesiedelt werden.

Aufgrund der zentralörtlichen Festlegungen im Regionalplan, der guten Verkehrsanbindung und vor allem der sich abzeichnenden Entwicklung im hochwertigen Bildungs- und Dienstleistungssektor ist für den Hauptort und den lediglich ca. 2 km entfernten Nachbarort Euschertsfurth eine gewisse Dynamik auch in der Bauflächen-Nachfrage zu erwarten.

Hinzu kommen die auch in der Gemeinde laufenden Prozesse, die zu einem steigenden Wohnflächenbedarf führen, wie die Zunahme von „Single-Haushalten“ und die Zunahme der genutzten Wohnfläche pro Person im Zuge steigenden Wohlstandes.

I.2.3 Nutzung von Flächenpotenzialen im Innenbereich der Gemeinde

Im Rahmen der Erstellung eines integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für einen abgegrenzten Bereich des Hauptortes Lalling (SO+ Architektur & Landschaft, 2019) wurden unter anderem die hier bestehenden städtebaulichen Lücken und Leerstände erhoben (s. Abb. 3, S. 7). Im Konzept wird dazu vermerkt: *„Hierbei handelt es sich um freie Flächen innerhalb der Wohnbebauung, die sich für weitere Bebauung anbieten, aber auch um größere Freiflächen zwischen Grundschule und Kfz-Werkstatt, sowie um einen Bereich des Dollmaier-Anwesens. Diese städtebaulichen Lücken bieten sich für Wohn- bzw. Gewerbebebauung an. [...] Als Leerstände innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden das Gasthaus Hund, das Gasthaus bzw. Anwesen Zacher, das Gasthaus / Anwesen Dollmaier und das Gebäude (Hauptstraße 30) neben dem Dorfladen an der Hauptstraße identifiziert.“* (SO+ Architektur & Landschaft, 2019, S. 44).

Neben diesen Baulücken und Leerständen bestehen innerhalb des Hauptortes und der übrigen Ortsteile weitere Potenziale. Hinzu kommt das kürzlich ausgewiesene Baugebiet „Am Kirchfeld“ mit 15 Parzellen.

Das Entwicklungskonzept betont angesichts der vorhandenen Potenziale die Notwendigkeit, diese vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“): *„Im Untersuchungsgebiet sind diverse städtebaulich Lücken vorzufinden. Es sollte besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, diese primär zu füllen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich hier teilweise um innerörtliche Streuobstwiesen handelt, die es zu erhalten gilt. Weiterhin besteht die Problematik, dass sich viele der besagten Anwesen in privater Hand befinden. Ein Einwirken auf Privatpersonen wäre hier sinnvoll. [...]“*

In Lalling sind innerhalb des Untersuchungsgebiets zahlreiche Leerstände zu verzeichnen. Im überwiegenden Fall sind dies nicht mehr betriebene Gaststätten wie Gasthaus Zacher, Gasthaus Hund, Gasthaus Dollmaier. Zudem stehen auch einige Wohngebäude / Nebengebäude leer. Aufgrund der fehlenden Nutzung dieser Gebäude verschlechtert sich mit der Zeit auch zunehmend die bauliche Substanz. Diese Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen bedarf sicherlich eines zum Teil hohen Sanierungsaufwands. Aufgrund der mitunter großen Kubatur einzelner Gebäude steckt hier ein nicht unerhebliches Entwicklungs-

⁵ <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis>, Tabelle 13111-006z

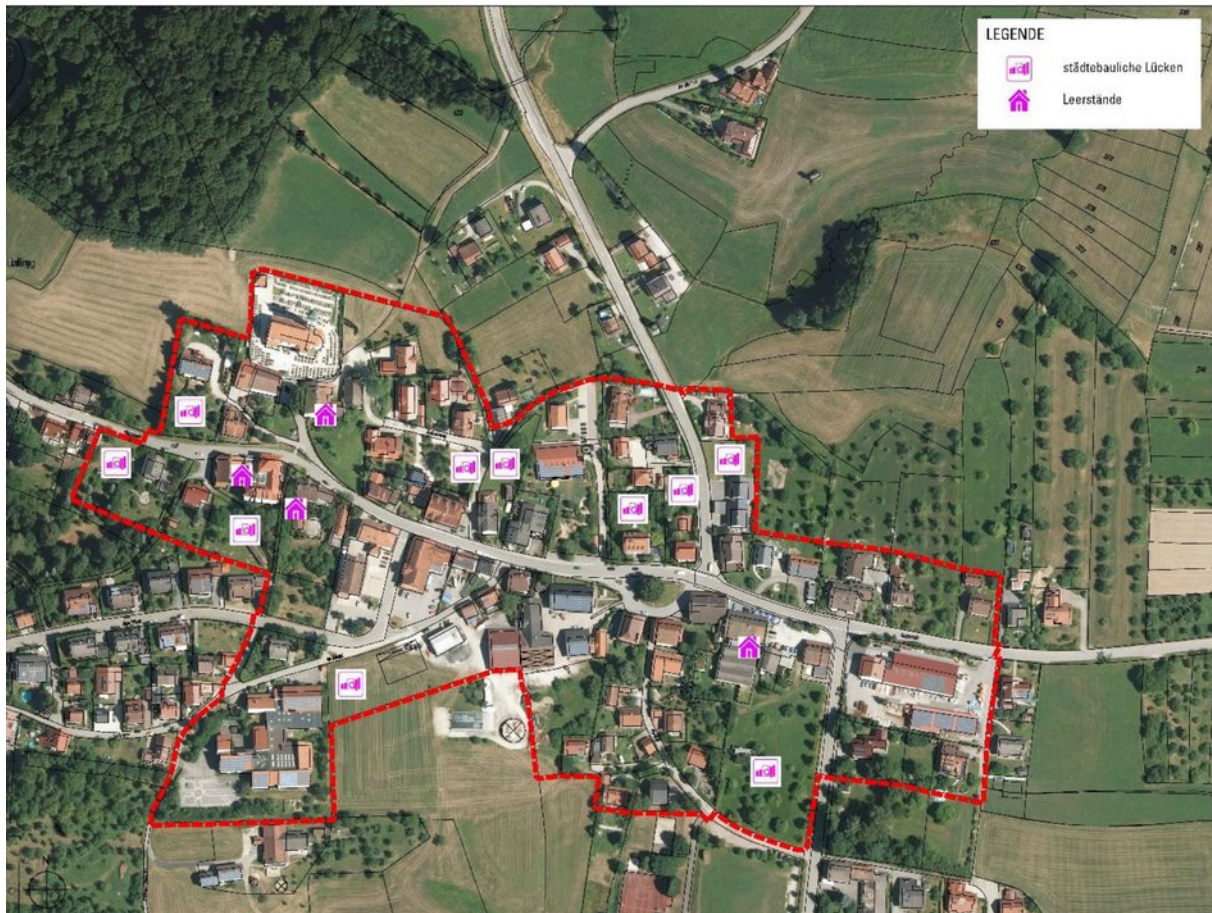


Abbildung 3: Projektgebiet der ISEK-Studie mit Markierung von städtebaulichen Lücken und Leerständen im Ortsbereich von Lalling (SO+ Architektur & Landschaft, 2019, S. 44)

potential für eine allgemeine Wohnnutzung oder auch für Seniorenwohnen.“ (SO+ Architektur & Landschaft, 2019, S. 53 ff).

Als Ziele werden daher auch die innerörtliche Nachverdichtung und die Aktivierung von Leerständen z. B. durch den Erwerb von Baulücken durch die Gemeinde oder die Vermittlung von Baulücken und Leerständen durch die Gemeinde bzw. unter anderem auch die Beratung privater Eigentümer festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt angrenzend an den Geltungsbereich die Reaktivierung eines Leerstandes; mit dem Deckblatt soll zudem bestehendes Nachverdichtungspotenzial in einer faktischen Baulücke (die allerdings bisher planerisch anders festgesetzt war) entwickelt und genutzt werden. Für die Nutzung (Vermietung) des reaktivierten Anwesens westlich wie für die zwei mit dem Deckblatt geplanten Parzellen bestehen Miet- bzw. Kauf-Interessenten, für letztere mit konkreter Bauabsicht.

II. Planungsrechtliche Situation, Übergordnete Planung

II.1 Landes- und Regionalplanung

II.1.1 Maßgebliche Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern⁶ wird die Gemeinde der Kategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet. Für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde und die vorliegende Planung sind einzelne Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP zu beachten:

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. [...]

(G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. [...]

2.1.6 Grundzentren

(Z) Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

(G) Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“

„2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

„3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“

⁶ Zitiert werden hier Passagen mit mehr als allgemeinem inhaltlichem Bezug zum Planungsgebiet. Quelle: „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“, Stand vom 01.09.2013, https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf, Abruf im Oktober 2017

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

„7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

[...] 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.“

„7.2 Wasserwirtschaft

[...] 7.2.5 Hochwasserschutz

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.“

II.1.2 Maßgebliche Grundsätze und Ziele des Regionalplans

Die Gemeinde (und hier vor allem der Hauptort Lalling) wird im Regionalplan als Kleinzentrum (in der Begrifflichkeit des LEP: „Grundzentrum“) bestimmt, und hierbei als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“. Hier soll insbesondere die Einzelhandelszentralität gestärkt werden. Von den im Regionalplan für die Region 12, Donau-Wald verankerten Zielen und Grundsätzen⁷ betreffen das Planungsgebiet vor allem folgende:

„A II – Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

[...] 1.4 (G) Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu nutzen.

Die wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse, die durch National- und Naturparke entstehen, sind in der Region zu nutzen. [...]

2 Ökologische Erfordernisse

(Z) Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donauraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden. [...]

A III - Zentrale Orte

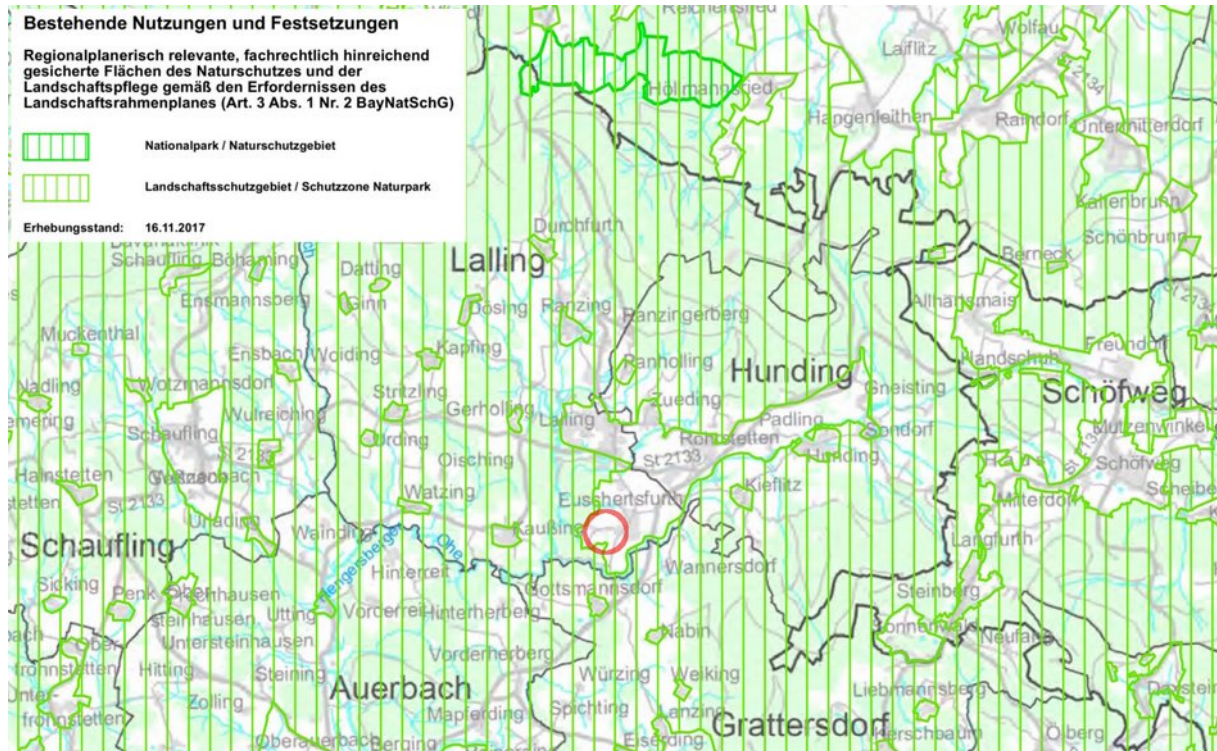
1 Bestimmung der Kleinzentren und Unterzentren

1.1 (Z) Als Kleinzentren werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen:

im Landkreis Deggendorf: Lalling (E) [...]

1.2 (Z) Die mit dem Zusatz (E) bezeichneten Kleinzentren sollen bevorzugt entwickelt werden.

⁷ Quelle: <http://www.region-donau-wald.de/regionalplan/index.html>; Abruf/Überprüfung im Februar 2020



*Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte „Freiraumsicherung“ des Regionalplans mit nachrichtlicher Darstellung des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Der Planungsbe-
reich ist rot gekennzeichnet. Darstellung ohne Maßstab.*

2 Ausbau der zentralen Orte

2.1 Kleinzentren

2.1.1 (G) Eine Stärkung der Einzelhandelszentralität ist in folgenden Kleinzentren anzustreben: im Landkreis Deggendorf: Lalling [...]

2.1.2 (G) Eine Ausweitung des Angebotes an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen sind in folgenden Kleinzentren anzustreben: im Landkreis Deggendorf: Lalling [...]"

Hinzu kommen folgende Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft und zum Siedlungs-
wesen:

„B I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild

1.1 (G) Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen der Region

– als Lebensgrundlage des Menschen

– zum Schutz der Naturgüter und

– als Zeugnis des kulturellen Erbes

gesichert und entwickelt werden.

Ein ausgewogener Naturhaushalt soll unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche in al-
len Teilen der Region erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

1.2 (G) Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald [...] sollen mit ihren bedeutsamen
Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.

Landschaften mit hoher Eigenart sollen mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer
Vielfalt erhalten werden.

Die in der Region vorhandenen bedeutsamen Kulturlandschaften sollen in ihrer traditionel-
len natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart bewahrt werden.

Die Erholungswirksamkeit der Freiräume soll erhalten und wo notwendig verbessert werden.

1.3 (G) Die gliedernden Strukturelemente in der Landschaft sollen erhalten, wiederhergestellt und insbesondere in der Agrarlandschaft des Gäubodens und des tertiären Hügellandes ergänzt werden.

1.4 (G) Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau soll vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben.

Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.

2 Freiraumsicherung

2.1 (G) Zur Sicherung der vielfältigen Funktionen des Freiraums soll ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten, Grünzügen und Freiflächen erhalten bzw. aufgebaut werden. [...]

2.5 Arten und Lebensräume, Biotopverbund

2.5.1 (G) Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

2.5.2 (Z) In der Region ist durch Verknüpfung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem anzulegen.

(G) Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.

2.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.6.1 (G) Raumbedeutsame Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen unter Wahrung des funktionellen Bezugs bevorzugt in Schutzgebieten, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Regionalen Grünzügen umgesetzt werden.

2.6.2 (Z) In Regionalen Grünzügen und landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sind bei Eingriffen höhere Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen zu stellen.“

„B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden. [...]"

Durch die vorliegende Bauleitplanung ist kein regionaler Grünzug und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet betroffen. Regionalplanerisches Trenngrün ist im Planungsbereich nicht ausgewiesen. In der Zielkarte „Freiraumsicherung“ wird nachrichtlich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald dargestellt (außerhalb des Geltungsbereiches, s. Abb. 4, S. 10).

II.1.3 Berücksichtigung der maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Regionalplanung

Im vorliegenden Fall soll parallel zur Wiedernutzung eines derzeit leerstehenden Anwesens mit dem Deckblatt eine Lückenschließung zwischen diesem Anwesen und bestehender bzw. zulässiger Bebauung ermöglicht werden. Aus der erwarteten weiteren Entwicklung der Gemeinde (insbesondere Aufbau eines Streuobstwiesen-Kompetenzzentrums) und aus der Änderung der Wohnstruktur (u. a. mehr Single-Haushalte) wird ein gewisser weiterer Bauflächenbedarf erwartet, der aus dem vorhandenen Angebot nicht vollständig zu decken ist, zumal in der aktuellen Situation (Entwicklung der Baulandpreise) für viele potenziellen sonstigen Innenentwicklungsflächen eher eine geringe Verkaufsbereitschaft gegeben ist.

Die neu geplante Baufläche wird so ausgestaltet, dass die durch die umgebende Bebauung vorgegebenen Maßstäbe berücksichtigt werden. In der Planung werden die bisherigen Festsetzungen zur Eingrünung und Ortsrandbildung nach Süden beibehalten. Darüber hinaus werden u. a.

- Maßnahmen zur Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser und zum Rückhalt und zur Versickerung von Wasser und
- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

festgesetzt.

Die Planung berücksichtigt damit die maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Regionalplanung.

II.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich zum Teil als „WA“-Gebiet dargestellt, zum Teil auch als Fläche für die Landwirtschaft (planerischer „Außenbereich“; s. Abb. 5, S. 13). Das geplante Baufenster liegt allerdings praktisch vollständig innerhalb der dargestellten WA-Fläche⁸. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend ist außerdem der dort vorhandene Streuobstwiesen-Bestand dargestellt.

Das Deckblatt wird in seinen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Planungsgebiet

III.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand bzw. „Ausläufer“ der Ortsrand Euschertsfurth (s. Abb. 1, S. 4 und Abb. 7, S. 15) und schließt mit seiner West- und Ostseite jeweils an bestehende Bebauung an. Aktuell handelt es sich im tatsächlichen Bestand um genutzte Grünlandflächen, im südlichen Teil mit einzelnen zum Teil älteren Gehölzen (vor allem Obstbäume, Walnuss). Nach Süden schließt eine sehr gut ausgebildete Streuobstwiese mit altem

⁸ Die Überlagerung von Deckblatt und Flächennutzungsplan ist aufgrund der begrenzten Genauigkeit und Übertragbarkeit der älteren Flurkarte im Flächennutzungsplan auf die heutigen digitalen Flurkarten mit gewissen Unsicherheiten (= möglichen Lageabweichungen von maximal 1-2 m) verbunden.

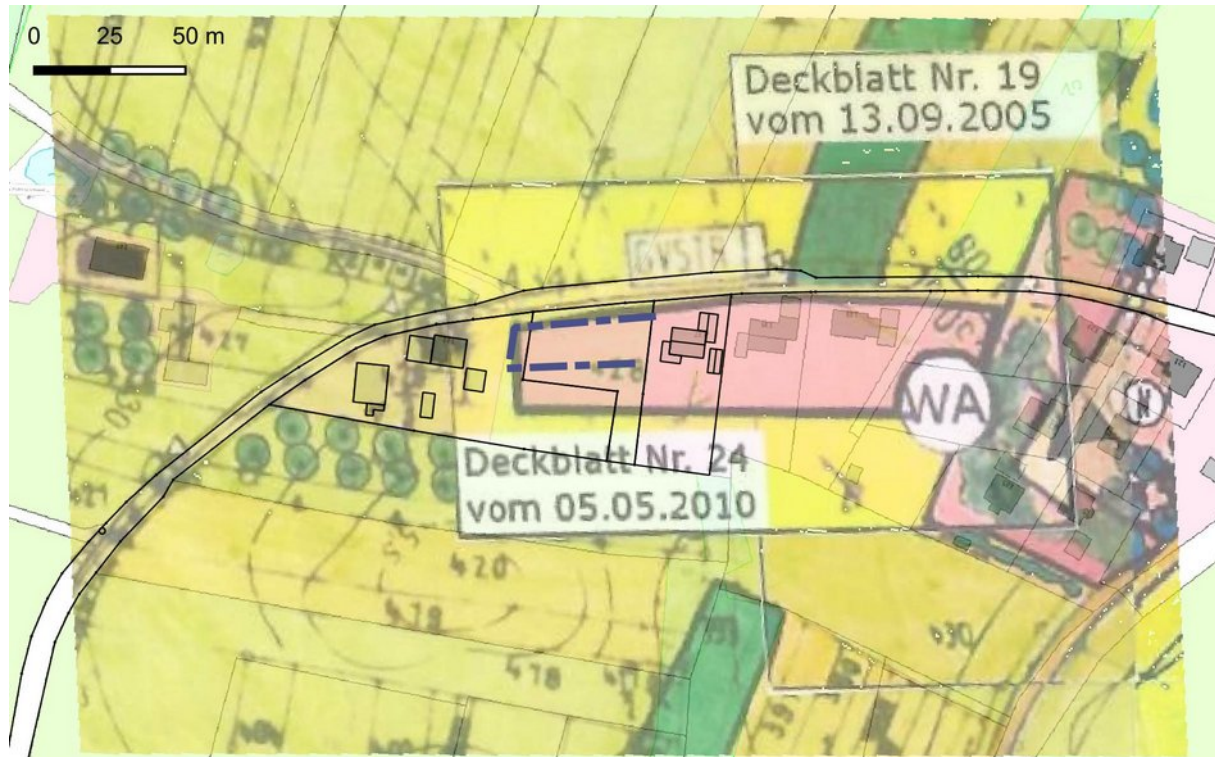


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (nach Georeferenzierung / Entzerrung, mit Eintrag der Flurstücke und der neu geplanten Baugrenze, dicke blaue Strichpunkt-Linie)

Obstbaumbestand an. An der Nordseite wird das Grundstück von der zu den Anwesen Nr. 140 – 142 führenden Gemeindeverbindungsstraße begrenzt.

III.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 430 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 428 der Gemarkung Lalling und hat eine Ausdehnung von 2360,6 m².

III.3 Städtebauliche Grundlagen

Das städtebauliche Umfeld des Planungsgebietes ist auf der Ost-Seite durch die Bebauung innerhalb des Ursprungs-Grünordnungsplans und auf der West-Seite durch das Anwesen Hs. Nr. 141 gekennzeichnet. Die Altbebauung westlich erreicht mit dem Hauptgebäude zwei Stockwerke, östlich wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m über natürlichem Gelände vorgegeben (angrenzend wurde EG + OG mit Kniestock errichtet). Alle Hauptgebäude stehen traufständig zur Straße, im Anwesen Nr. 141 bildet ein quergestelltes Nebengebäude den Abschluss nach Westen. Nach Süden und Westen ist die Bebauung durch einen landschaftstypischen Gürtel von Obstbäumen mit Grünland bzw. durch Obstgehölze in der Hoffläche zu Hs.-Nr. 141 intensiv eingegrünt. Nach Norden fehlt eine wirksame Eingrünung weitgehend.

Der Ort hat sich historisch aus mehreren Höfen um einen kleinen, von West nach Südost gestreckten Anger östlich der Straße zwischen Gottsmannsdorf und Rohrstetten, wenig unterhalb eines Geländehochpunkts entwickelt (s. Abb. 6, S. 14). Der historische Ortskern ist heute noch erkennbar, der Ort hat sich danach vor allem nach Norden und Westen weiter entwickelt, zuletzt im Rahmen der Ausweisung des „WA Euschertsfurth“ in mehreren Abschnitten. Das Planungsgebiet stellt eine Lückenschließung zwischen einer mit dem WA Euschertsfurth III, BA 2 angelegten Bauzeile und dem westlich davon liegenden letzten Anwesen dar.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der historischen Flurkarte, mit Eintrag der geplanten Baugrenze (blaue Strichlinie) und der westlich und östlich benachbarten (nicht historischen) Gebäude. Karte: Bayernatlas / Historische Flurkarte, © Bayerische Landesvermessung 2020

Die aus dem Ort nach Westen führende Straße erschließt nur noch die Anwesen Nr. 140 bis 142 und endet in einem Feldweg; die Fahrbahn ist auf Höhe des Geltungsbereiches auf eine Breite von 3m ausgebaut.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt leicht, mit etwa 3 – 6 % Neigung, nach Südwesten und liegt in einer Höhenlage zwischen ca. 434 und 437 m ü NN.

IV. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzung

IV.1 Art und Ausgestaltung der geplanten Nutzung

Mit der Umnutzung des früheren landwirtschaftlichen Anwesens auf dem westlich angrenzenden Grundstück entfällt die Notwendigkeit für eine Abstandsfläche zwischen sich bisher gegenseitig störenden Nutzungen. Daher soll mit dem vorliegenden Deckblatt auch für den Bereich zwischen der festgesetzten Bauflächen-Zeile und diesem Anwesen eine weitere Bauparzelle ausgewiesen werden. Hierzu wird das bislang festgesetzte Baufenster um eine Parzellenbreite nach Westen verlängert. Das so hinzugewonnene Baugrundstück kann aufgrund der Mitnutzung bestehender Infrastruktur (Straße, Kanal, Versorgungsleitungen) im Sinne einer „Baulücke“ (bei allerdings bisher andersartiger Festsetzung als Grünfläche) wirtschaftlich besonders günstig nutzbar gemacht werden.

Das ausgeweitete Baufenster ist zum allergrößten Teil noch in der im Flächennutzungsplan dargestellten WA-Fläche enthalten (s. Abb. 5, S. 13).

Als Nutzung im Geltungsbereich wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstgrenze sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 als Höchstgrenze. Dies entspricht,

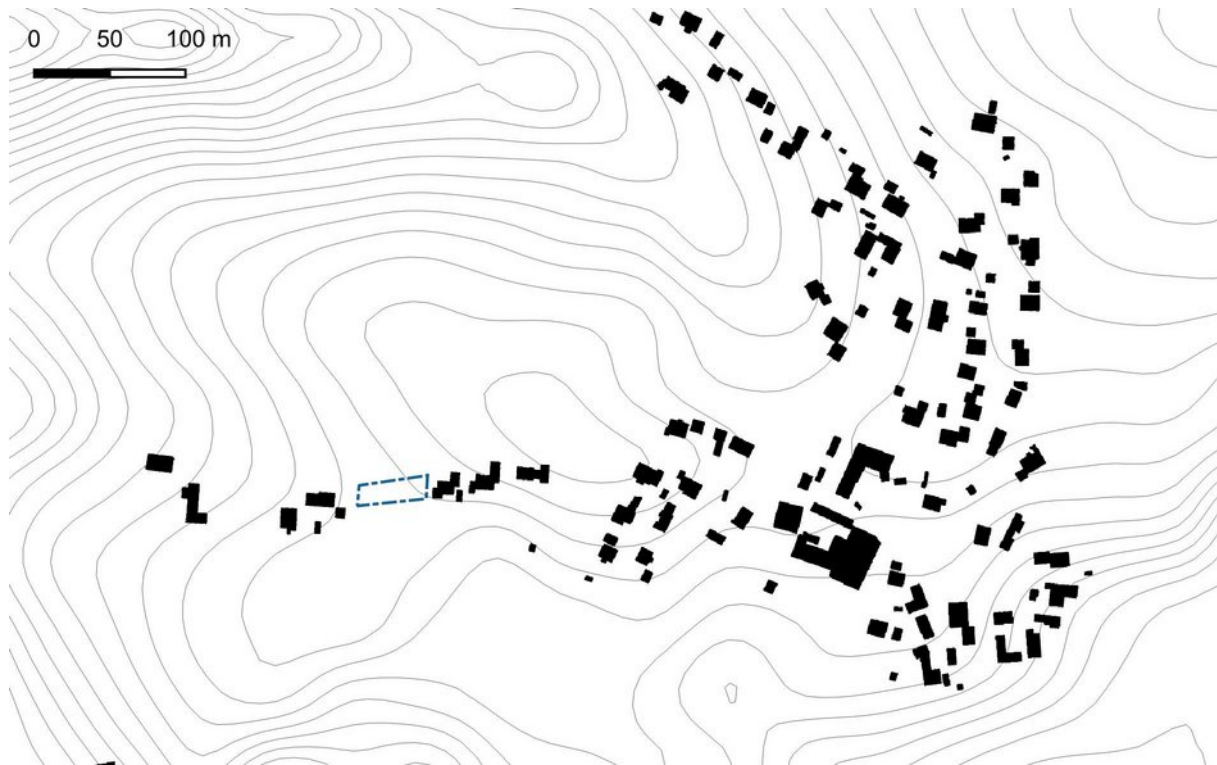


Abbildung 7: Schwarzplan Euschertsfurth mit Eintrag der geplanten Baugrenze (blaue Strichlinie) und der 5m-Höhenschichtlinien. Daten: Bayernatlas / Flurkarte, DGM50; © Bayerische Landesvermessung 2020

zusammen mit der Festlegung auf „Einzelhäuser“ und der maximalen Wandhöhe von 6,5 m den bisherigen Festsetzungen.

Die insgesamt nutzbare Siedlungsfläche im Geltungsbereich soll auf zwei Parzellen aufgeteilt werden. In der östlichen Parzelle 1 bleiben die bisherigen Festsetzungen im wesentlichen unverändert (s. Abb. 2, S. 5). Für diese Parzelle erfolgen daher keine erheblichen Änderungen auch in der Festsetzung der naturschutzfachlich relevanten Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Für diese Parzelle wird daher auch die Zuordnung des südlichen Grundstücksteiles als Kompensationsfläche unverändert beibehalten (s. Im Detail Umweltbericht, Kap. XI, S. 20ff).

Im Fall der westlichen Parzelle 2 wird eine bisher als Abstands- und Ausgleichsfläche festgesetzte Streuobstwiese im Umfang von etwa 610 m² überplant. Diese Überplanung wird als Eingriff in einen „virtuellen“ Bestand behandelt, der entsprechend zusätzlich auszugleichen ist⁹. Die Ausgleichsfläche auf der Südseite wird ansonsten auch für die Parzelle 2 beibehalten. Zugleich werden weitere Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie Regelungen u. a. zur Flächenbefestigung, zu zulässigen Geländeänderungen oder zur Behandlung von Regenwasser festgesetzt (s. hierzu im Detail auch Kap. V.2.4, S. 17 und Umweltbericht, Kap. XI.4.2, S. 30).

⁹ Hierbei wird zugrunde gelegt, dass der westliche Eingrünungsrand nicht vorrangig einer einzelnen Parzelle zugeordnet war, sondern als „Ortsrand“ bzw. „Trenngrün“ für das gesamte damalige Planungsgebiet spätestens ab dem Jahr 2011 hätte realisiert werden müssen.



Abbildung 8: Überblick über die geplante Baufläche (von der Nordwestecke des Geltungsbeereiches, Blickrichtung nach Osten)

V. Erschließung

V.1 Verkehrserschließung

Das WA-Gebiet ist über die nördlich angrenzende, bestehende Gemeindeverbindungsstraße ausreichend für den Verkehr erschlossen. Die aus dem ursprünglichen Plan übernommene Festsetzung zum Raum vor den Garagen (mit einer Tiefe von 5 m) stellt ausreichend Fläche für abgestellte PKW sicher. Für diese Vorplätze bzw. Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähige Beläge mit offenen Fugen vorgegeben.

V.2 Ver- und Entsorgung

V.2.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch das in der Straße vorhandene Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung gesichert.

In der Bauplanung müssen die Anforderungen des Brandschutzes (Zugänge, Feuerwehrzufahrten u. ä.) berücksichtigt werden.

V.2.2 Versorgung mit elektrischer Energie, Kommunikationsleitungen

Der Anschluss an die Stromversorgung und für Kommunikationsdienste (z.B. Telefon- und Datenleitungen) erfolgt in Absprache mit den Netzbetreibern über die im Straßenverlauf vorhandenen Netze.

V.2.3 Entsorgung von Schmutzwasser

Für die geregelte Beseitigung von Schmutzwasser sind Anschlüsse an den im Straßenraum vorhandenen Kanal der Gemeinde herstellbar.

Das bestehende Abwassersystem (Kanal und Kläranlage) besitzt die nötigen Kapazitäten für die Aufnahme des von der zusätzlichen Parzelle anfallenden Schmutzwassers.

V.2.4 Entsorgung von Regenwasser

Der Anfall von unverschmutztem Oberflächenwasser von Wegeflächen wird durch Festsetzungen zur Verwendung teildurchlässiger Beläge minimiert. Allgemein soll Niederschlagswasser möglichst breitflächig über belebte Bodenzonen versickert werden, um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken und die Grundwasserneubildung soweit wie möglich zu erhalten.

Zusätzlich wird die anfallende Oberflächenwassermenge durch Festsetzungen zur Zwischenspeicherung und Nutzung von Dachwasser in einer Zisterne und zur Versickerung reduziert.

Bei der Bauplanung und -ausführung sind hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung die einschlägigen technischen Hinweise und Regeln zu beachten. Unter anderem gilt:

- Flächenversiegelungen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Für eine erlaubnissfreie Versickerung ins Grundwasser (bzw. ggf. eine Einleitung in Oberflächengewässer) sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

V.2.5 Abfallentsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Zweckverbandes Abfallwirtschaft (ZAW). Die Abfallentsorgung ist damit gesichert. Müll- und Recyclingtonnen müssen von den Anwohnern an der vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße bereit gestellt werden.

VI. Immissionsschutz

VI.1 Schallschutz

Von der geplanten Wohnnutzung gehen in Qualität und Dimension ähnliche Schallemissionen aus wie von der gleichartigen Umgebung. Mit der Umnutzung des westlichen Anwesens

zu Wohnnutzungen entfallen mögliche Konflikte mit andersartigen bzw. möglicherweise intensiveren Schalleinwirkungen.

Die Schallemissionen der zusätzlichen Wohnnutzung werden sowohl hinsichtlich der Intensität, der zeitlichen Verteilung wie auch der Charakteristik als ortsüblich und unterhalb der relevanten Belastungsschwellen für die angrenzenden Siedlungsflächen (ebenfalls Allgemeines Wohngebiet) bewertet.

Aufgrund der geringen Frequentierung der nicht durchgängigen Straße und der gleichartigen Nutzung ist umgekehrt nicht mit maßgeblichen Belastungen von außen in den Geltungsbereich zu rechnen.

VI.2 Elektromagnetische Strahlung

Quellen für erhebliche elektromagnetische Strahlung wie z. B. Mobilfunkmasten oder Hochspannungs-Freileitungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

VI.3 Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

In relevanter Entfernung (< 100 m) bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten, von denen Geruchsemissionen ausgehen können.

Weitere Geruchsbelastungen sind durch Bewirtschaftungsmaßnahmen (z. B. Düngung mit Gülle) auf den vor allem nördlich des Geltungsbereiches in geringerer Entfernung liegenden landwirtschaftlichen Flächen möglich; diese Belastungen treten jedoch in der Regel nur kurzzeitig auf und bleiben innerhalb des zulässigen Rahmens bzw. sind als ortsüblich im Rahmen der allgemeinen Rücksichtnahme zu tolerieren.

Vom Geltungsbereich selbst gehen keine nennenswerten Geruchsemissionen aus.

Weitere maßgebliche Quellen von Geruchsstoffen sind nicht bekannt.

VI.4 Sonstige Immissionen

Hinweise auf sonstige maßgebliche Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

VII. Wasserwirtschaft

VII.1 Wildwasserabfluss, Vorbeugung vor Sturzfluten

Aufgrund der Geländeform (die Erschließungsstraße kann den Baugrundstücken Oberflächenwasser zuführen) besteht die grundsätzliche Möglichkeit, dass sich Starkregen in Form von sog. Sturzfluten auswirken können, d. h. ggf. sehr große Regenwasserzuflüsse entstehen, wenn infolge von Starkregenereignissen das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über das Kanalsystem abgeführt werden kann. In diesem Fall kann auch ein Rückstau aus dem Kanalsystem in die Gebäude auftreten.

Als Schutz vor Sturzfluten werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

VII.2 Hochwasserschutz, wassersensible Bereiche, sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

Über die Regelungen zur Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser (s. Kap. V.2.3, S. 17 ff) und die Empfehlungen zur Wildwasserabfluss und Sturzfluten hinaus bestehen, soweit derzeit erkennbar, keine besonders zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen Erfordernisse.

VIII. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Neben Festsetzungen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (s. folgendes Kap. XI, S. 20 ff) verfolgen die Regelungen zur Grünordnung insbesondere auch gestalterische Ziele.

Hierzu zählen Vorgaben

- zu Einfriedungen,
- zu Auffüllungen und Abgrabungen sowie zu Stützmauern,
- und zur Bepflanzung, zu Grünflächen und zur Eingrünung des Baugebietes.

Diese Festsetzungen verfolgen vor allem das Ziel, die Einpassung der Bauparzellen in die umgebende Landschaft und in das Gelände sicherzustellen.

Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe für Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1 m Höhe und eine Beschränkung von Stützmauern ebenfalls auf max. 1 m Höhe sowie auf einen Bereich von maximal 3 m um Haupt- und Nebengebäude soll sicher gestellt werden, dass nur Geländeänderungen in landschaftstypischer, noch verträglicher Dimension vollzogen werden.

Die Vorgaben zur Herstellung der Ausgleichsfläche südlich der Bau- und Gartenflächen ergänzt die bereits bestehenden naturnahen, gleichartigen Flächen und stellt auf dieser Seite zusammen mit einem anzulegenden, frei wachsenden Heckenstreifen oder von weiteren Obstbaumpflanzungen eine intensive, landschafts- und naturraumtypische Eingrünung sicher. Auf der Nordseite wird durch die Festsetzung I.1.4.4 und II.8. eine Mindestbegrünung des Straßenraumes erreicht, bei ausreichender Flexibilität gegenüber der konkreten Ausgestaltung der Zufahrten und des sonstigen Straßenraums.

IX. Städtebauliche Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs2.360,6 m² 100,0 %

davon:

Bau- und Gartenfläche (Bauparzellen mit Eingrünungsstreifen) 1.338,9 m² 56,7 %

 davon Bau- und Gartenflächen1094,6 m² 46,4 %

 Eingrünungsstreifen 244,3 m² 10,3 %

Ausgleichsfläche (im Geltungsbereich des Deckblatts) 1021,8 m² 43,3 %

Externe Ausgleichsfläche 607,1 m² (extern)

Prozentwerte beziehen sich stets auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Deckblatts (2.360,6 m²).

X. Kosten, Folgelasten

Soweit derzeit ersichtlich, fallen keine Kosten für die Gemeinde an, da die Erschließungseinrichtungen für Verkehr, Energie, Kommunikations- und Informationsdienste sowie Ver- und Entsorgung bereits vorhanden sind.

XI. Umweltbericht

XI.1 Einleitung

XI.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Für den westlichen Bereich der Ortschaft Euschertsfurth wurde mit Datum vom 7.7.2010 ein „Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen“ "WA Euschertsfurth III BA 2" erlassen. Mit diesem Plan wurde Baurecht für Einzelhäuser entlang der Straße, zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (vor allem Anlage einer Streuobstwiese südlich der jeweiligen Bauflächen) sowie der Erhalt und die Entwicklung von weiteren Grünflächen festgesetzt. In der Ursprungsplanung wurde die festgesetzte Bauzeile an deren westlichem Rand mit einer gut 20 m breiten Streuobstwiesenfläche abgeschlossen. Diese Fläche sollte eine Abstandsfläche zu dem früher dort angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen bilden.

Auf dem genannten Anwesen wurde vor einigen Jahren die Nutzung aufgegeben, das Grundstück (Fl.-Nr. 428) mit den dortigen Gebäuden wurde vor Kurzem zusammen mit dem östlich anschließenden Grundstück Fl.-Nr. 430 verkauft. Nach diesem Verkauf soll das Anwesen auf Fl.-Nr. 428 für Wohnzwecke (voraussichtlich Mietwohnungen) wiedergenutzt werden.

Mit der Um- bzw. Wiedernutzung des früheren landwirtschaftlichen Anwesens auf dem westlich angrenzenden Grundstück entfällt die Notwendigkeit für eine Abstandsfläche zwischen sich bislang gegenseitig störenden Nutzungen. Daher soll mit dem vorliegenden Deckblatt eine durchgängige Bauflächen-Zeile ausgewiesen, d. h. das bisher festgesetzte Baufenster um eine Parzellenbreite nach Westen verlängert werden. Das so hinzugewonnene Baugrundstück kann aufgrund der Mitnutzung bestehender Infrastruktur (Straße, Kanal, Versorgungsleitungen) im Sinne einer „Baulücke“ wirtschaftlich besonders günstig nutzbar gemacht werden.

Das ausgeweitete Baufenster ist zum allergrößten Teil noch in der im Flächennutzungsplan dargestellten WA-Fläche enthalten (s. Abb. 5, S. 13).

Zusammen mit der Umnutzung des Anwesens westlich handelt es sich bei der Planung um die Ausnutzung von Entwicklungspotenzialen im Innenbereich von Euschertsfurth.

Für die Nutzung (Vermietung) des Anwesens westlich wie für die zwei mit dem Deckblatt geplanten Parzellen bestehen Miet- bzw. Kauf-Interessenten, letztere mit konkreter Bauabsicht.

Um die Lückenschließung realisieren zu können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist jedoch die Änderung des bestehenden Grünordnungsplans erforderlich. Dies soll mit dem vorliegenden Deckblatt erfolgen.

Für die Nutzung im Geltungsbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstgrenze sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 als Höchstgrenze. Dies entspricht, zusammen mit der Festlegung auf „Einzelhäuser“ und der maximalen Wandhöhe von 6,5 m den bisherigen Festsetzungen.

Die nutzbare Siedlungsfläche im Geltungsbereich soll auf zwei Parzellen aufgeteilt werden. In der östlichen Parzelle 1 bleiben die bisherigen Festsetzungen im wesentlichen unverändert (s. Abb. 2, S. 5). Für diese Parzelle erfolgen daher auch keine erheblichen Änderungen in der Festsetzung der naturschutzfachlich relevanten Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Für

diese Parzelle wird daher die Zuordnung des südlichen Grundstücksteiles als Kompensationsfläche unverändert beibehalten.

Im Fall der westlichen Parzelle 2 wird eine bislang als Abstands- und Ausgleichsfläche festgesetzte Streuobstwiese im Umfang von etwa 610 m² überplant. Diese Überplanung wird als Eingriff in einen „virtuellen“ Bestand behandelt, der entsprechend zusätzlich auszugleichen ist¹⁰.

Für die Parzelle 2 wird ansonsten die Ausgleichsfläche auf der Südseite beibehalten (zugleich mit Eingrünungsfunktion). Außerdem werden für beide Parzellen weitere Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie Regelungen u. a. zur Flächenbefestigung, zu zulässigen Geländeänderungen oder zur Behandlung von Regenwasser festgesetzt.

Die Inhalte und Ziele des Bauleitplans gehen im Einzelnen aus den Kapiteln I bis X dieser Begründung hervor.

XI.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

XI.1.2.1 Fachgesetze

Für die Bewertungen der Umweltschutzgüter und Planungen werden insbesondere die einschlägigen Ziele und Vorgaben

- des Baugesetzbuches sowie
- des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes

herangezogen.

Hinzu treten als Planungs- und Bewertungsgrundlagen auch die einschlägigen Ziele des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Immissionsschutzgesetze, des Landesdenkmalschutzgesetzes sowie die zugehörigen einschlägigen Verordnungen und Fachkonventionen.

XI.1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich im östlichen Teil als „WA“-Gebiet dargestellt, im westlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Das geplante Bauwesen liegt praktisch vollständig innerhalb der dargestellten WA-Fläche. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend ist außerdem der dort vorhandene Streuobstwiesen-Bestand dargestellt.

Ein Landschaftsplan besteht für das Gemeindegebiet nicht.

Das Deckblatt stimmt in seinen Grundzügen mit dem Flächennutzungsplan überein.

XI.1.2.3 Schutzgebiete, Biotopschutz, Biotopkartierung

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten. Die kürzeste Entfernung zu einem benachbarten Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, die Rodungsinsel von Euschertsfurth umschließend) beträgt nach Süden etwa 130 m.

Nach Art. 30 BNatSchG bzw. nach Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG geschützte Biotoptypen liegen im Geltungsbereich nicht vor. Die südlich angrenzende Streuobstwiese fällt grundsätzlich unter den (neuen) Schutz von „extensiv genutzten Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen“, da sie eine Fläche von deutlich mehr als 2.500 Quadratmetern

¹⁰ Hierbei wird zugrunde gelegt, dass der westliche Eingrünungsrand nicht vorrangig einer einzelnen Parzelle zugeordnet war, sondern als „Ortsrand“ bzw. „Trenngrün“ für das gesamte damalige Planungsgebiet spätestens ab dem Jahr 2011 hätte realisiert werden müssen.

aufweist; allerdings liegt der größte Teil der Bäumen in der Zone von 50 Metern um die nächstgelegenen Wohn- oder Hofgebäude.

Der genannte Streuobstwiesen-Bestand ist unter der Nr. 7144-0143-007 in der amtlichen Biotopschutzkartierung erfasst und wird dort wie folgt beschrieben: *„Die Streuobstwiesen aus Apfelbaum-Hochstämmen liegen in leicht bewegtem Gelände nördlich Euschertsfurth und am westlichen Ortsrand von Euschertsfurth. Sie sind meist von Grünland oder auch Ackerland umgeben. Die Bestände sind mäßig gepflegt. Häufig wachsen Moose und Flechten an den Stämmen. Es kommen auch Astlöcher und vereinzelt Baumpilze vor. Die Krautschicht ist nährstoffreich. Häufige Arten sind Spitzwegerich, Klee, Löwenzahn u.a. Häufig sind nicht ausgrenzbare, fettere Anteile mitaufgenommen. [...] TF 07: Schmale, langgestreckte Streuobstwiese südlich Einzelhof in ebenem Gelände in der Flur "Bodenacker.“*

Nördlich der Erschließungsstraße zum Baugebiet wurde eine Extensiv-Wiese kartiert (Erfassungs-Nr. 7144-0144-001): *„Die langgestreckte, flachgründige Extensivwiese in Kuppenlage in der Flur "Steinacker“, umgeben v.a. von Grünland, setzt sich aus dominantem Rauhen Löwenzahn und Herbst-Löwenzahn zusammen. Eingestreute Arten sind Ferkelkraut, Wiesen-Flockenblume, Hornklee, Kleine Pimpernell, Goldhafer u.a. Teilbereiche mit Intensivzeiger, wie Löwenzahn und Wiesen-Klee. Am Südwestrand sind vier junge Obstbäume gepflanzt.“*

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans wurde in das „Ökoflächenkataster“ aufgenommen.

XI.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen

XI.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume

XI.2.1.1 Bestand

Betroffene Lebensraumtypen

Der Planungsraum wird im wesentlichen aktuell von einer Wiesenfläche eingenommen, die in Hinsicht auf die Nährstoffversorgung und Nutzungsintensität als „mesotroph“ zu charakterisieren ist. Die Fläche weist eine etwas bessere Artenvielfalt auf als heutige mehrschürige Intensiv-Wiesen, zeigt jedoch keine besondere floristische Ausstattung (s. Abb. 9, S. 23).

Nach dem Grünordnungsplan sollten im Westteil mehrere Obstbaum-Hochstämmen gepflanzt sein; für die Obstwiesenfläche jeweils südlich der einzelnen, noch unbebauten Parzelle wird angenommen, dass die Anlage dieser Fläche an die Bebauung gekoppelt ist, d. h. die Pflanzung der Obstbäume wie des Heckenstreifens erst vorzunehmen war mit (bisher noch nicht erfolgter) Bebauung (vgl. bereits bebaute Parzellen weiter östlich).

Am Südrand und zum Teil zum ehemaligen Hof westlich bestehen alte Obstbäume (Kirschbäume) und Walnuss-Bäume, die zusammen mit einer gut ausgestatteten Obstbaumwiese weiter westlich als ein Lebensraum erfasst wurden. Die ehemals intensiv genutzten Gartenflächen des Hofes wie die östlich angrenzenden Gartenflächen zur neuen Bebauung wurden als „Siedlungsbereiche, Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete“ erfasst. Im weiteren Umfeld dominieren vor allem Verkehrsflächen mit angrenzenden Grünstreifen sowie Intensiv-Grünland und einzelne Ackerflächen.

Pflanzenarten

Innerhalb des Geltungsbereiches war bei den Erfassungen zwar eine etwas reichere Artenausstattung festzustellen, es waren jedoch keine naturschutzfachlich bedeutsamen Pflanzenarten (landkreisbedeutsame Arten, Arten der Roten Liste) aufzufinden. Aufgrund der Standortbedingungen sind derartige Pflanzenarten auch nicht zu erwarten.



Abbildung 9: Vorhandener Grünlandbestand mit einzelnen Schafgarben (weiße Blütenköpfe)

Tierarten

Die Grünlandanteile des Geltungsbereichs besitzen lediglich geringe bis mittlere Bedeutung für die Tierwelt. Die letztendlich zugewiesene mittlere Qualität ergibt sich aus der engen räumlichen Nachbarschaft vor allem zu den alten Baumbeständen südlich und dem „virtuellen“ Baumbestand; die alte Obstbaumwiese südlich (im wesentlichen außerhalb der Eingriffsfläche liegend) besitzt eine hohe Bedeutung für die Tierwelt, in der Umgebung wurden z. B. typische Arten wie Dorngrasmücke und Neuntöter festgestellt, für die, wie für weitere Arten (z. B. auch Fledermäuse) eine Nutzung dieses Habitats potenziell angenommen wird. Ähnliches gilt für das Anwesen westlich mit den etwas verwilderten Gartenteilen vor allem nach Süden. Das Grünland im Geltungsbereich wird von einzelnen Tieren von den wertvollen, strukturreichen Obstbaumwiesen-Flächen aus vermutlich sporadisch z. B. für die Nahrungssuche mit genutzt. Bei Umsetzung der Festsetzungen des ursprünglichen Grünordnungsplans ab dem Jahr 2011 würden auch die gepflanzten Obstbäume allmählich eine Größe erreicht haben, die für eine Nutzung von Tierarten eine mittlere Bedeutung hätte.

Eine essentielle Nutzung des Geltungsbereiches für naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten kann aufgrund der fehlenden Strukturen für den eigentlichen Eingriffsbereich jedoch ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für speziell geschützte Arten.

XI.2.1.2 Bewertung des Bestands

Obstwiesenflächen mit jüngeren Obstbäumen (anzulegen gem. Grünordnungsplan): Mittlere Bedeutung

Obstwiesenflächen mit alten Obstbäumen: Hohe Bedeutung

Grünland (Bereich der bereits ausgewiesenen Bauparzelle, außerhalb Eingriffsfläche): Geringe bis mittlere Bedeutung

XI.2.1.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Durch die Überplanung ist vor allem ein „virtueller“ junger Obstwiesenbestand betroffen, d. h. ein Bestand, der nach Aufstellung des Ursprungs-Grünordnungsplans ab dem Jahr 2011

an der Westseite der damals ausgewiesenen Bauzeile hätte gepflanzt werden müssen. Zu einem sehr kleinen Flächenanteil ist der (Kronentrauf-)Bereich eines alten Obstbaumbestandes an der Grundstücksgrenze betroffen.

Im Realen wird Grünland mit einer geringen bis höchstens mittleren Qualität als Lebensraum in Anspruch genommen.

XI.2.2 Schutzgut Boden

XI.2.2.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen für den Bayerischen Wald typische Braunerden vor („Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“¹¹). Entstanden ist dieser Boden aus der Verwitterung des Grundgebirges.

Der Boden zeigt im Planungsgebiet keine erkennbare Beeinflussung durch Grund- oder Stauwasser.

Dem Boden werden bezüglich wichtiger Bodenfunktionen folgende Ausprägungen zugeordnet:

Bodenfunktion	Maß der Ausprägung
Wasserrückhaltevermögen (bei Niederschlägen):	sehr hoch
Nitratrückhaltevermögen	Nicht bewertet (gering)
Schwermetallrückhalt	mittel
Säurepuffervermögen	nicht bewertet (gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit	gering
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

(Angaben übernommen aus der Bodenfunktionskarte 1:25.000, Bay. Landesamt für Umwelt; Abruf von WMS-Daten, 02.2020; Angaben in Klammern: Eigene Einschätzung)

Der Boden ist in der betroffenen Grünlandfläche durch die Rodung des ursprünglichen Waldes und die bisherige Nutzung anthropogen überprägt. Eine maßgebliche Belastung durch Schad- oder Nährstoffe oder Pestizide ist jedoch nicht erkennbar.

Besonders herausragende Bodenformen und -qualitäten wie z.B. Sonderstandorte, Geotope, Archivfunktionen (Bodendenkmäler) u.ä. liegen im Wirkungsbereich nicht vor.

XI.2.2.2 Bestandsbewertung

Gesamter Geltungsbereich: mittlere Bedeutung

XI.2.2.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Vor allem im Bereich der Baufenster, zum Teil auch im Bereich der Zufahrt sowie für Terrassen und Gartenwege wird der Boden bau- und anlagenbedingt erheblich umgeformt. Darüber hinaus können in beschränktem Umfang intensivere Bodenveränderungen durch Abgrabungen und Auffüllungen erfolgen.

¹¹ Bodenfunktionskarte 1:25.000, Bay. Landesamt für Umwelt; Abruf von WMS-Daten, 02.2020

In den künftig überbauten Flächen wird die oberste belebte Bodenschicht dauerhaft entfernt und die Oberfläche mindestens teilweise versiegelt. In derartig versiegelten Bereichen ändert sich der Wasser- und Stoffhaushalt der Bodenschichten grundsätzlich.

Auch für die künftigen Gartenflächen ist bau-, anlagen- wie auch betriebsbedingt mit Änderungen gegenüber dem aktuellen Zustand zu rechnen. In der Regel wird der vorhandene Oberboden ab- und wieder neu aufgetragen und u. U. der Boden verdichtet; in der üblichen Gartennutzung können Stoff-, d. h. vor allem Düngemiteleinträge die bisherige Nutzungsintensität des vorhandenen Grünlandes erreichen. Der Einsatz von Pestiziden ist allerdings ausgeschlossen.

In den Flächen für die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von extensiv genutztem Grünland ergeben sich durch die Festsetzungen Entlastungen für wichtige Bodenfunktionen (z. B. Abnahme der zugeführten Nährstoffmengen gegenüber Intensiv-Grünland; Verbesserung der Bodenstruktur durch seltenere Bewirtschaftung).

XI.2.3 Schutzgut Wasser

XI.2.3.1 Bestand

Der Geltungsbereich steht nicht direkt mit Oberflächengewässern in Verbindung. Das nächstliegende offene Gewässer ist (südöstlich) ein etwa 50 m entfernter, oberster Teil eines Quellbaches.

Aufgrund der Lage nahe der Kuppe ist eine Prägung des Planungsgebietes durch Grund- oder Stauwasser auszuschließen. Innerhalb des Planungsgebietes lassen sich auch keine Zeiger für einen ökologisch wirksam werdenden Grundwassereinfluss nachweisen.

Aus der Nutzung sind lediglich geringe nachteilige Wirkungen auf das Grundwasser (Stoffeinträge) zu erwarten.

XI.2.3.2 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: geringe Bedeutung bzw. Qualität

XI.2.3.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Durch die Errichtung von Gebäuden und von versiegelten oder teilversiegelten Erschließungsflächen wird bau- und anlagebedingt der Wasserhaushalt erheblich verändert. Die Bebauung behindert – ohne die Anwendung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – die Anreicherung von Grundwasser und verstärkt und beschleunigt den oberflächigen Abfluss von Wasser.

XI.2.4 Schutzgut Luft und Klima

XI.2.4.1 Bestand

Luft

Aus dem Geltungsbereich sind aktuell keine nennenswerten Belastungen der Luft durch Emissionen von Schad- oder Geruchsstoffen gegeben. Sofern solche zeitlich begrenzt auftreten (z.B. Emissionen aus Düngung oder aus der sonstigen Bewirtschaftung der Grünlandfläche), bleiben diese Emissionen in einer für den Landschaftsraum üblichen Größenordnung und Qualität. Ein signifikanter Eintrag von schädlichen und / oder düngenden Stoffen über den Luftpfad in benachbarte, ausgesprochen nährstoffarme und gegen Einträge sensible Lebensräume ist nicht erkennbar.

Klima

Der Geltungsbereich liegt auf der Nordwestseite eines flachen Höhenrückens bzw. Sattels (s. Abb. 7, S. 15), nahe dem Hochpunkt. In Bezug auf das örtliche Klima ist aufgrund dieser Lage davon auszugehen, dass kaum besondere mikroklimatische Bedingungen auftreten

und nur wenig bedeutsame (Kalt-)Luftbewegungen stattfinden. Die Höhenlagen auf dem Rücken sind tendenziell bebaut und stellen keine Kaltluft-Liefergebiete dar.

Klimatische Effekte in größerem Zusammenhang (z. B. Kaltluftzuflüsse zu Siedlungsflächen) bestehen nicht.

XI.2.4.2 Bestandsbewertung

Luft: Geringe Bedeutung

Klima: Geringe Bedeutung

XI.2.4.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Luft

In Bezug auf das Schutzgut Luft ergeben sich durch die Bebauung baubedingte, temporäre Belastungen durch zusätzliche Emissionen von Abgasen und CO₂, u. a. durch die eingesetzten Baumaschinen und durch die in der Regel energieintensive Herstellung von Baustoffen.

Die voraussichtlich entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude wie auch der zusätzliche Verkehr im Baugebiet führen betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emission von Abgasen einschließlich CO₂. Je nach Erzeugungsweise der verwendeten Energieträger (nicht z. B. bei Holznutzung) resultiert aus der CO₂-Emission auch eine zusätzliche Klimabelastung.

Klima

Aufgrund

- der geringen Bedeutung des Ausgangszustandes,
- der bestehenden, den Fluss von Luft dämpfenden Elemente (Feldgehölz und relativ ausgedehnte Streuobstwiese) und
- der geringen Größe der Wirkfläche

ergeben sich aus der Planung keine kleinklimatischen Effekte. Auch klimatische Effekte in größerem Zusammenhang (z. B. Behinderung von Kaltluftabflüssen) können ausgeschlossen werden.

XI.2.5 Schutzgut Landschaft

XI.2.5.1 Bestand

Landschaftlicher Zusammenhang, ökologischer Verbund

Der Geltungsbereich ist in der ursprünglich festgesetzten Form (eine Bauparzelle, größere zusammenhängende, extensiv genutzte Streuobstwiese im Anschluss an einen alten Streuobstwiesenbestand) Teil eines größeren Biotopverbundes von gehölz- und grünflächenbetonten Lebensräumen. Die Gesamtheit dieses Lebensraumtyps bildet für sich einen wirksamen „Trittssteinbiotop“, steht jedoch auch mit anderen ähnlichen Lebensräumen in Verbindung. Ähnliche Biotope ordnen sich dabei vor allem rund um Euschertsfurth sowie nach Norden Richtung Lalling an. Insgesamt besteht innerhalb der Rodungsinsel Euschertsfurth – Lalling – Hunding – Ranzing noch ein vergleichsweise gutes Netz derartiger Lebensräume, das insbesondere für entsprechend angepasste Tierpopulationen nutzbar ist.

Die überplante Fläche würde den bestehenden guten Lebensraum (kartierter Biotop südlich) verstärken und räumlich vergrößern, der Obstwiesenbestand besitzt jedoch auch ohne diese Vergrößerung noch sehr gute Qualität und eine gute Einbindung in den Verbund.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist vor allem nach Süden durch den vorhandenen Obstbaumbestand sehr gut eingegrünt und landschaftstypisch eingebunden. Nach Westen und Osten schlie-

Ben Siedlungsflächen an, nach Norden im wesentlichen freie (Agrar-)Landschaft, abgesehen von einem Wildrosengebüsch und einem Obstbaum. Der dortige Geländeanstieg führt dazu, dass das Planungsgebiet aus Norden betrachtet (vom dortigen Teil von Euschertsfurth) hinter einer Kuppe liegt und von dort nicht einsehbar ist.

Insgesamt entfaltet der Geltungsbereich aufgrund der Lage und der Abschirmungen keine Fernwirkungen.

XI.2.5.2 Bestandsbewertung

Landschaftlicher Zusammenhang, ökologischer Verbund: Mittlere Bedeutung

Landschaftsbild: Mittlere Bedeutung

XI.2.5.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Landschaftlicher Zusammenhang, ökologischer Verbund

Durch die Umplanung eines Teiles der geplanten Streuobstwiesenfläche wird die Größe des gesamten „Trittsteinbiotops“ verkleinert – allerdings in einem relativ geringen Maß (ca. 610m² aus insgesamt ca. 8870 m², entspricht 6,9 %). Mit der Fläche geht allerdings eine breitere räumliche Verbindung nach Norden verloren; eine vergleichbare Verbindung besteht jedoch noch weiter westlich mit der Gartenfläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in der nahen Perspektive durch die Bebauung, mögliche, begrenzte Geländeumgestaltungen und die Umnutzung zu Gartenflächen erheblich verändert. Allerdings ist ein Bereich betroffen, der in der aktuellen Ansicht bereits stark durch Bebauung geprägt ist (und ohne den bestehenden Grünordnungsplan als „Baulücke“ anzusehen, d. h. nach § 34 BauGB bebaubar wäre).

Die Bebauung entfaltet keine Fernwirkung.

XI.2.6 Schutzgut Mensch

XI.2.6.1 Bestand

Erholung

In der Gemeinde Lalling besitzen Tourismus und Erholung in der Natur insgesamt eine erhebliche, auch wirtschaftliche Bedeutung. Der überörtliche Gunthersteig sowie ein örtlicher Wanderweg verlaufen auf der Erschließungsstraße, d. h. sie führen unmittelbar am Geltungsbereich vorbei. Über die Straße zwischen Grattersdorf und Lalling führt ein Radwanderweg, von diesem aus ist das Baugebiet jedoch aufgrund der Abschirmung durch Gehölze nicht wahrzunehmen.

Für die private Erholung haben zudem die Gartenflächen der anschließenden Siedlungsbereiche Bedeutung.

Lärm

Im derzeitigen Zustand gehen vom Planungsgebiet, abgesehen von sporadischen Fahrten zur Bewirtschaftung, keine nennenswerten Lärmemissionen aus.

Auf der Erschließungsstraße besteht aufgrund des Sackgassencharakters und der lediglich drei weiteren, erschlossenen Anwesen kaum Verkehr und kein Durchgangsverkehr.

Für die Lärmeinwirkungen aus benachbarten Flächen und Verkehrswegen in das Planungsgebiet ist vor allem die Straße zwischen Grattersdorf und Lalling von Bedeutung; aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens und der Entfernung von mindestens 150

m bestehen hieraus jedoch keine erheblichen Lärmbelastungen. Auch die B533 weiter östlich besitzt aufgrund der Entfernung von mindestens 580 m keine Relevanz.

Relevante Lärmbelastungen aus den nahe gelegenen umgebenden Siedlungsflächen ergeben sich aufgrund der gleichartigen (Wohn-)Nutzung nicht.

Elektromagnetische Strahlung

Hinweise für Einwirkungen von elektromagnetischer Strahlung jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung, verursacht z. B. durch Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u.ä., bestehen nicht.

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

Westlich des Geltungsbereiches bestehen landwirtschaftliche Betriebe, die möglichen emissionsrelevanten Einrichtungen (z. B. Stallgebäude, Güllegrube o. ä.) liegen allerdings 100 Meter und mehr entfernt. Eine maßgebliche gegenseitige Beeinflussung (Immissionen in das Baugebiet; Behinderung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe) kann damit ausgeschlossen werden.

Weitere Geruchsbelastungen sind prinzipiell durch Bewirtschaftungsmaßnahmen vor allem auf den nördlich des Baugebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglich; diese Belastungen treten jedoch in der Regel nur kurzzeitig auf, sind ortsüblich und bleiben weit innerhalb des zulässigen Rahmens.

Sonstige Immissionen

Hinweise auf sonstige maßgebliche Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

XI.2.6.2 Bestandsbewertung

Erholung: Hohe Bedeutung

Lärm: Geringe Bedeutung

Elektromagnetische Strahlung: Keine Bedeutung

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft: Geringe Bedeutung

Sonstige Immissionen: Keine Bedeutung

XI.2.6.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Erholung, Elektromagnetische Strahlung, Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft, Sonstige Immissionen

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

Lärm

Durch das Baugebiet wird ein weiteres Wohngebäude ermöglicht. Dadurch treten in der Bauphase über einen bestimmten Zeitraum Lärmbelastungen auf, sowie danach in der „Betriebsphase“ die üblichen Begleitgeräusche zur Wohn- und Freiflächennutzung sowie Verkehrslärm als Folge von zusätzlichen Verkehrsbewegungen der Anlieger und Besucher auf der bestehenden Erschließungsstraße.

Bei diesen Belastungen handelt es sich um Lärm mit für Wohngebiete üblicher Qualität und in geringer Größenordnung. Eine Überschreitung von Richt- oder Grenzwerten ist hierdurch nicht zu erwarten. Durch die Planung wird an die bestehende Siedlungsfläche (als WA-Gebiet ausgewiesen) eine weitere Parzelle eines Allgemeinen Wohngebiets angegliedert. Die Siedlungsflächen haben jeweils gleichartige Schallschutzanforderungen.

In Bezug auf den Lärmschutz können für die geplante Bebauung damit insgesamt gesunde Wohnverhältnisse sicher gestellt werden.

XI.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

XI.2.7.1 Bestand

Gemäß Daten des Denkmalschutzes¹² bestehen keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler, geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler für den Geltungsbe- reich und die nähere Umgebung. Die nächstgelegenen Baudenkmäler

- „Waldlerhaus, erdgeschossiger Blockbau mit Satteldach und hohem Kniestock, 2. Hälfte 18. Jh.“ (Aktennummer D-2-71-130-14) und
- „Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau, bez. 1808“ (Aktennummer D-2-71-130-16

sind etwa 330 m bzw. 235 m entfernt und liegen damit außerhalb erkennbarer Wirkeinflüsse durch die Planung.

Weitere Kultur- und Sachgüter, die von der Planung betroffen sein könnten, sind nicht be- kannt.

XI.2.7.2 Bestandsbewertung

Keine Bedeutung

XI.2.7.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

XI.2.8 Wechselwirkungen

XI.2.8.1 Bestand

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die für die Bewertung und die Abwägung zusätz- lich relevant sein könnten und die über die zu den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Merkmale, Funktionen und Bewertungen hinausgehen, bestehen nicht.

XI.2.8.2 Bestandsbewertung

Keine Bedeutung

XI.2.8.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

XI.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Flächen- gröÙe für Wohnzwecke an anderer Stelle zu erwarten.

Hierdurch würden Auswirkungen auf Schutzgüter an anderer Stelle als im Geltungsbereich auftreten. Je nach Lage der Ausweichfläche und je nach Ausgestaltung der dortigen Pla- nung wären ähnliche Umweltwirkungen zu erwarten. Im Falle der Nutzung eines Neubauge- bietes müssten auch Infrastruktur und Erschließung neu errichtet werden.

Im untersuchten Geltungsbereich würden im Fall der Nichtdurchführung der Planung die Be- bauung der westlichen Parzelle 2 unterbleiben, für die östliche Parzelle wäre dagegen mit

¹² WMS-Dienst des Landesdenkmalamtes; Abruf 03.2018

einer Bebauung zu rechnen. Im Bereich der Parzelle 2 und südlich der Parzelle 1 würde die festgesetzte Streuobstwiese angelegt, d. h. insgesamt 9 Obstbäume gepflanzt und die Obstwiese in entsprechende Pflege überführt.

XI.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

XI.4.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Die südlich der Bauflächen weiterhin festgesetzte Pflanzung von Heckenstreifen bzw. weiterer Obstbäume (primär zur Eingrünung) bewirkt eine Abschirmung der Siedlungsflächen und der dort konzentrierten Störungen gegenüber benachbarten naturnahen Flächen und stellt für Tierarten nutzbare Strukturen zur Verfügung.

Die Festsetzungen zur zulässigen Ausführung von Einfriedungen sichern auch eine ungehinderte Kleintierwanderung (Ausschluss von Sockeln und Grenzmauern, ausreichender Abstand von Zaunfeldern zur Bodenoberfläche).

XI.4.2 Schutzgut Boden und Wasser

Zum Schutz des Bodens wird mit der Planung eine „Baulücke“ genutzt, daher ist keine Neuerrichtung einer Erschließungsstraße notwendig. Zudem begrenzt die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,3 die zulässige Überbauung.

Für die Zufahrt zur Garage wird die Verwendung von teildurchlässigen Belagsarten festgesetzt. Hierdurch sollen die Effekte der Versiegelung auf den Wasserhaushalt und den Boden vermindert werden.

Nicht vermeidbarer Oberflächenabfluss von befestigten Flächen soll bevorzugt über Grünflächen breitflächig versickert oder der Regenwasserbehandlung zugeführt werden. Von den Dachflächen soll das anfallende Regenwasser genutzt und damit z. B. über die Gartenbewässerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Anfallendes Überschusswasser ist einer Versickerung zuzuführen.

XI.4.3 Schutzgut Luft / Schutzgut Mensch, Immissionen

Nachteilige Wirkungen auf Menschen durch die im Gebiet potenziell relevante Immissionsform (Lärm) wird vor allem durch räumlichen Abstand zu maßgeblichen Emissionsquellen (Straße Grattersdorf-Lalling und B 533) vermieden.

XI.4.4 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Mit einer Bebauung wird sich unvermeidlich im Nahbereich eine deutliche Änderung des Landschaftsbildes ergeben. Im Rahmen der Festsetzungen sollen jedoch übermäßige Eingriffe ausgeschlossen bzw. eine landschaftsgerechte Neugestaltung sicher gestellt werden.

Abgrabungen und Auffüllungen werden hierzu auf eine maximale Höhe von 1 m und notwendige Stützmauern auf das engere Umfeld um Gebäude begrenzt.

Die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit vorgegebenen Dachformen und Proportionen sowie maximalen Wandhöhen bestimmen die Ausrichtung und die Masse der entstehenden Baukörper; die Festsetzungen folgen hierbei dem Ursprungs-Plan, so dass ein einheitliches Bild gewahrt bleibt.

Für den südlichen Außenrand der Bau- und Gartenflächen ist zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies wird ergänzt durch die südlich angeordnete Ausgleichsfläche sowie durch festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße.

Weitere Vorgaben werden zugunsten des Landschafts- und Ortsbildes für zulässige Gehölzarten und -sorten festgesetzt; hierbei werden insbesondere unnatürlich wirkende Wuchsformen und Laubfärbungen ausgeschlossen.

XI.5 Verbleibende Eingriffswirkungen

Durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen kann ein Teil der Eingriffswirkungen vermieden werden. Innerhalb des gegebenen Spektrums werden die vorhandenen Möglichkeiten zum größeren Teil ausgeschöpft.

Für die Schutzgüter „Luft und Klima“, „Mensch“, „Landschaft – Biotopverbund“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind keine erheblichen Eingriffswirkungen festzustellen. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die für die Eingriffsermittlung und Kompensation zusätzlich relevant wären und die über die zu den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Merkmale, Funktionen und Bewertungen hinausgehen, bestehen nicht. Auch Schutzgebiete oder geschützte Biotoptypen sind durch die Planung nicht betroffen.

Neue erhebliche Eingriffswirkungen verbleiben durch das Deckblatt jedoch im Bereich der Parzelle 2, deren Bau- und Gartenfläche in einem bisher festgesetzten Obstwiesenbereich zu liegen kommt. Dies betrifft die Schutzgüter „Arten und Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“ und „Landschaft - Landschaftsbild“

XI.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Durch die Überplanung ist bau- und anlagenbedingt vor allem ein (virtueller) junger Obstwiesenbestand betroffen, d. h. ein Bestand, der nach Aufstellung des Ursprungs-Grünordnungsplans im Jahr 2010 an der Westseite der damals ausgewiesenen Bauzeile hätte gepflanzt werden müssen. Zu einer sehr kleinen Fläche ist der (Kronentrauf-)Bereich einer bestehenden Obstbaumpflanzung weiter südlich betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von speziell geschützten Arten (z. B. Arten der FFH-Richtlinie) können hierbei jedoch sicher ausgeschlossen werden.

Benachbarte Flächen erfahren baubedingt und bedingt durch den „Betrieb“ der künftigen Wohnfläche eine gewisse Zunahme der Störungsdichte und -intensität.

XI.5.2 Schutzgut Boden und Wasser

Im Bereich der Baufenster und der inneren Erschließung sowie ggf. durch den (zeitweisen) Abtrag des Oberbodens wird der Boden bau- und anlagenbedingt erheblich umgeformt. Die oberste belebte Bodenschicht wird dabei dauerhaft entfernt und die Oberfläche überbaut oder teilweise versiegelt. Hierdurch entstehen nachteilige Effekte durch Verdichtung, Verringerung der Wasseraufnahmefähigkeit, Verschlechterung der Bodenbelebung und der hieran gebundenen Bodenfunktionen.

In Bezug auf den Wasserhaushalt verbleiben (ohne Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen) erhebliche anlagebedingte Wirkungen, wie die Reduzierung der Grundwasserinfiltration und prinzipiell die Vergrößerung und Beschleunigung des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser in den Vorfluter.

XI.5.3 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild

Vor allem die Errichtung von neuen Gebäuden, ggf. zusammen mit einer (begrenzten) Umgestaltung des Geländes, führt zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes im Nahbereich. Die geplante Eingrünung vermeidet weiter reichende Wirkungen bzw. dient der landschaftsgerechten Wiederherstellung des Landschaftsbildes.

XI.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffswirkungen müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

XI.6.1 Ermittlung des Kompensationsfaktors

In der Zusammenschau der Einzelbewertungen wird den betroffenen Lebensraumtypen folgende Bedeutung zugeordnet:

Lebens-Raumtyp	Einzelbewertungen									Gesamt-Bewertung
	Lebensräume Tier- und Pflanzenarten	Boden	Wasser-Haushalt	Luft, Klima	landschaftl. Zusammenhang ökol. Verbund	Landschafts- und Ortsbild	Erholung	Lärm, sonstige Immissionen	Kultur- und Sachgüter	
Obstwiese, jüngere Obst-bäume	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	Keine Planungsrelevanz	mittlere Bedeutung
Obstwiese, alte Obst-bäume	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	Keine Planungsrelevanz	hohe Bedeutung

Für das geplante WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Planung ist damit gemäß „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹³ dem Eingriffstyp B, Eingriffe mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, zuzurechnen.

Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen u. a. zu Wasserhaushalt, Ein- und Durchgrünung und Einfriedung wird für die durch das Deckblatt betroffene Fläche die mögliche Reduzierung der Ausgleichsfaktoren auf den unteren Wert der möglichen Intervalle angesetzt.

Aus der Bestandsbewertung und der Ermittlung der Eingriffsintensität werden damit folgende Kompensationsfaktoren abgeleitet:

Obstwiesenflächen mit jüngeren Obstbäumen (anzulegen gem. Grünordnungsplan):

Bewertung der betroffenen Fläche: mittlere Bedeutung (Kategorie II)
 Eingriffstyp:..... B
 Ausgleichsfaktor laut Leitfaden:..... 0,5 – 0,8
 Reduzierung aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen möglich ?..... Ja
Angewandter Ausgleichsfaktor:.....0,5

Obstwiesenflächen mit alten Obstbäumen:

Bewertung der betroffenen Fläche: hohe Bedeutung (Kategorie III)
 Eingriffstyp:..... B
 Ausgleichsfaktor laut Leitfaden:..... 1,0 – 3,0
 Reduzierung aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen möglich ?..... Ja
Angewandter Ausgleichsfaktor:.....1,0

¹³ Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“. - München, Januar 2003, 47 S.

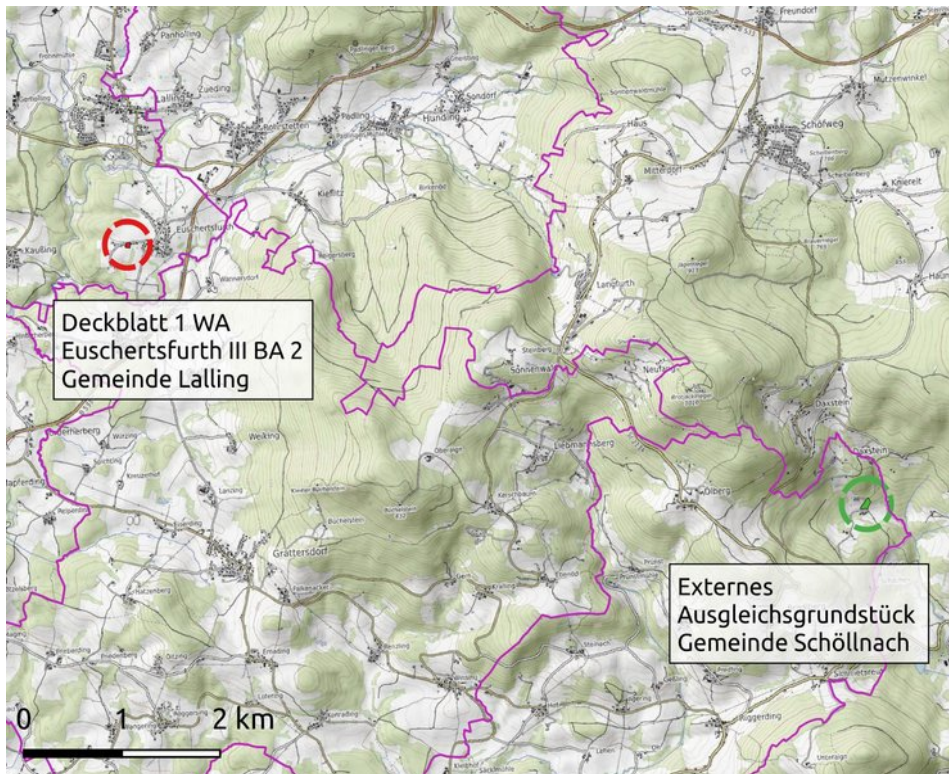


Abbildung 10:
Lage von Eingriff (rot) und Ausgleichsfläche (grün).

Kartengrundlage:
OpenTopoMap /
OpenStreetMap;
DGM 50

Dauerhaft durchzuführende Pflegemaßnahmen:

Das Grünland ist dauerhaft zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchmahd ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni.

Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorierungen sind generell unzulässig.

2. Zusätzliche externe Ausgleichsfläche: Aufwertung einer entsprechenden Teilfläche von insgesamt 607,1 m² im Bereich des Anwesens „Unterer Daxstein 1“ (Gemeinde Schöllnach, Fl.-Nr. 2153/2, Gemarkung Riggerding; Flächengröße des gesamten Grundstückes: 6382 m², s. Abb. 10 bis Abb. 12, S. 36 sowie Planbeilage 3; die Ausgleichsfläche liegt wie die Eingriffsfläche in der naturräumlichen Haupteinheit „D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald“).

Ausgangszustand des für den Ausgleich vorgesehenen Teilbereiches:

Übernutzte Pferdeweide (Rohboden bzw. Ruderalflur, Hochstaudenflur, Grünland mit dem Charakter von artenarmem Intensiv-Grünland oder von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland). Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöllnach als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Landschaftsplan ist die Fläche als „landwirtschaftlich wertvolle Fläche“ dargestellt.

Südlich und außerhalb der Ausgleichsfläche verläuft ein öffentlicher Fußweg („Hochfeldweg nach Daxstein“). Aufgrund des Abstandes von mehr als 1,5 m und der ausschließlich zulässigen Fußgängernutzung bestehen keine gegenseitigen Wechselwirkungen bzw. Beeinträchtigungen.

Zielzustand:

Möglichst artenreiches, extensiv genutztes Grünland als 6m breiter Saum, vorgelagert vor heckenartigem Gehölz auf der nordwestlich angrenzenden Böschung. Pro Jahr sollen jeweils 20 % der Fläche im alternierenden Wechsel nicht gemäht werden (Erhalt von Blüten, Stengel etc. für Insekten und Insektenlarven). Die Fläche bleibt je-

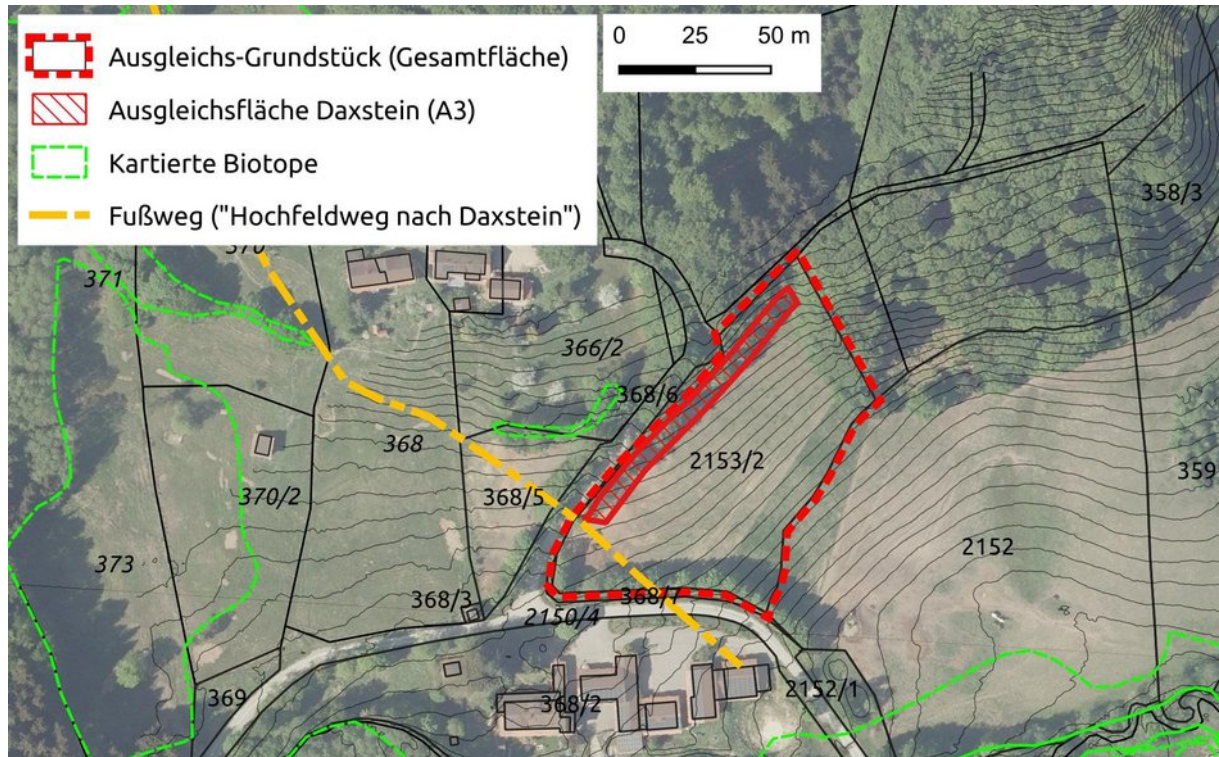


Abbildung 11: Ausgleichsgrundstück Daxstein (Grenzlinie = rote Strichlinie) mit Markierung der geplanten Ausgleichsfläche (rote Schräg-Schraffur), der Grenzen der kartierten Biotope (grüne Strichlinien) sowie des Hochfeldweges nach Daxstein (ausschließlich Fußweg; gelbe Strichpunktlinie); Kartengrundlage: DOP20, DFK © Bay. Landesvermessung 2020; Biotopkartierung: Bay. Landesamt für Umwelt, 2019

doch auch nach der Extensivierung in einer „landwirtschaftlichen Nutzung“ im Sinne der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde.

Herstellungszeitpunkt:

Die Fläche ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss des Eingriffsbebauungsplans anzulegen.

Herstellungsmaßnahmen:

Herrichten des Standorts für eine Einsaat bzw. Mähgutübertragung (Einebnung, Herrichten des Saatbettes).

Zur (Wieder-)Etablierung einer Pflanzendecke soll bevorzugt Mähgut aus geeigneten Grünlandflächen im FFH-Schutzgebiet „Wiesengebiete u. Wälder um den Brotjackelriegel und um Schöllnach“ in den nördlich und westlich benachbarten Rodungsinselfen am Brotjackelriegel übertragen werden (alternativ: Mähgutübertragung aus benachbarten artenreichem Grünland, z. B. nordöstlicher Teil des Flurstückes 2152; s. als Typ „G214“ kartierte Bereiche in Planbeilage 3).

Dauerhaft durchzuführende Pflegemaßnahmen:

Das Grünland ist pro Jahr

- zu 80 % der Fläche zweimal (frühester Zeitpunkt des ersten Schnittes: 15 Juni) zu mähen
- zu 20 % der Fläche, im alternierenden Wechsel der Standorte, zugunsten spätblühender Pflanzenarten und zugunsten der Bereitstellung von Habitatalementen (Pflanzenstengel, Altgras u. ä.) für ein Jahr nicht zu mähen.



Abbildung 12: Ausgleichsgrundstück A3, Bereich Unterer Daxstein 1, Blick etwa von der Mitte des geplanten Saumstreifens, Blickrichtung von Nordosten nach Südwesten)

Das anfallende Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen. Mulchmähd ist nicht zulässig. Die anfallende Biomasse wird in dem dortigen Pferdehof verwertet.

Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorierungen sind generell unzulässig.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Den Bauparzellen 1 und 2 werden jeweils die Ausgleichsflächen A1 (472,6 m²) und A2 (547,5 m²) im Südteil dieser Parzellen zugeordnet. Der Parzelle 2 wird zusätzlich die oben unter 2. beschriebene Ausgleichsfläche (= A3) zugeordnet.

Für die Parzelle 1 ergibt sich damit keine Änderung, wie im Ursprungsbebauungsplan besteht hier einerseits Baurecht, andererseits sind bei einer Ausschöpfung des Baurechts die Hecken- bzw. die Baumpflanzungen am Südrand des Baugrundstückes sowie südlich die Obstbaumwiese anzulegen.

Gegenüber dem Ausgangszustand kann in der unter 2. beschriebenen Ausgleichsfläche A3 insgesamt eine deutliche Aufwertung erreicht werden. Die Ausgleichsfläche wird für die Rohboden-, Ruderalflur- und Hochstaudenflur-Bereiche mit einem Anerkennungswert von 100 % und für die etwas artenreicheren Grünlandflächen mit einem Anerkennungswert von 50 % bilanziert (s. Darstellung in Planbeilage 3).

Die Pflege bzw. extensive Nutzung der Ausgleichsfläche steht in Übereinstimmung mit der Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöllnach. Von Seiten der Gemeinde besteht mit der Planung der Ausgleichsmaßnahmen

Einverständnis. Der über das Grundstück verlaufende Fußweg („Hochfeldweg nach Daxstein“) wird durch die Ausgleichsfläche nicht berührt.

Insgesamt wird mit der Fläche A3 ein zusätzlicher Ausgleich auf einer Fläche von (real) 607,1 m², und unter Berücksichtigung der Anerkennungsfaktoren von rechnerisch 498,4 m² bereit gestellt. Der zusätzlich durch die Deckblattplanung erforderliche Ausgleich von 470,9 m² (s. Kap. XI.6.2, S. 33) wird damit vollständig erbracht.

Zu den Ausgleichsflächen A1 bis A3 sind im Deckblatt entsprechende planliche Darstellung enthalten. Für diese Flächen werden zudem Ausgangs- und Zielzustand, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen und Umsetzungszeitpunkte textlich festgesetzt.

Für die externe Ausgleichsfläche ist in Bezug auf diese Funktion, den zu erreichenden Zielzustand sowie die entsprechenden Maßnahmen durch den Eigentümer eine entsprechende dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) zugunsten des Freistaates Bayern zu bestellen. Der Nachweis dieses Grundbucheintrags ist den Gemeinden Lalling und Schöllnach vorzulegen; vor dem Inkraftsetzen (Veröffentlichung) des Deckblattes 1 ist über die Durchführung der Maßnahmen außerdem ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Lalling abzuschließen.

Die Kompensationsflächen werden im Bayerischen Ökoflächen-Kataster erfasst (Fläche A3) bzw. die bestehenden Erfassungen im Geltungsbereich des Deckblattes (A1 und A2, Bau-parzellen) angepasst.

XI.7 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen aufgrund des geringen Flächenumfangs und der städtebaulichen Bindungen und Strukturen der Umgebung keine nennenswerten Planungsalternativen.

Für die externe Ausgleichsfläche A3 wurden zwei Standortalternativen entwickelt, letztendlich verfolgt wurde die Alternative mit der größeren und eindeutigeren naturschutzfachlichen Aufwertung und der besseren Integrierbarkeit der Pflege / extensiven Nutzung in die künftige Bewirtschaftung des Anwesens Unterer Daxstein 1.

XI.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Angaben zum Bestand, zur Bewertung und zu Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt folgt den gesetzlichen Vorgaben des BauGB zum Umweltbericht. Zur Bewertung des Bestandes und zur Beschreibung der Eingriffswirkungen wird die Methodik des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹³ herangezogen. Die Bestandserhebungen folgen dem Kartierschlüssel der Bayerischen Kompensationsverordnung, die Bewertungen wurden jedoch ggf. gemäß den Vorgaben des „Leitfadens“ angepasst.

Bei den Erhebungen und den Bewertungen traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf.

XI.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein gezieltes Monitoring ist, soweit aktuell erkennbar, nicht notwendig.

XI.10 Zusammenfassung

Mit dem Deckblatt 1 soll der bestehende „Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen“ „WA Euschertsfurth III BA 2“ geändert werden. Mit dem Ursprungsplan war eine Bebauungszeile entlang einer bestehenden Erschließungsstraße festgesetzt worden. Diese Zeile war am

Westrand, zu einem früheren landwirtschaftlichen Anwesen, mit einer geplanten Streuobstwiesen-Fläche als Abstandsfläche abgeschlossen worden.

Nach der Nutzungsaufgabe wurde das benachbarte Anwesen vor kurzem verkauft und soll für Wohnnutzungen umgebaut und neu genutzt werden. Mit der Nutzungsänderung ist auch im Bereich der ursprünglichen Abstands- und Ausgleichsfläche eine Bebauung denkbar geworden. Um dies baurechtlich zu ermöglichen, soll das vorliegende Deckblatt aufgestellt werden.

Mit der geplanten Umnutzung und der Bebauung einer „Baulücke“ werden Möglichkeiten der Innenentwicklung im Ort Euschertsfurth genutzt. Allerdings muss der Eingriff in die bisher festgesetzte (jedoch noch nicht gepflanzte) Obstwiese ausgeglichen werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalling ist die nunmehr geplante Verlängerung der Bauzeile um eine Parzellenbreite als Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Im wesentlichen ist durch die Überplanung genutztes Grünland bzw. eine etwa seit 2011 anzulegende Obstwiesenfläche betroffen. In Bezug auf die Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume besitzt das Planungsgebiet mittlere Bedeutung. Für das Planungsgebiet können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen von naturschutzfachlich bedeutsamen oder speziell geschützten Arten oder Lebensräumen ausgeschlossen werden.

Für den im Gebiet vorliegenden Bodentyp (Braunerde aus der Verwitterung des Grundgebirges) ergibt sich hinsichtlich der wichtigsten Bodenfunktionen in der Summe eine mittlere Bedeutung. Allerdings greift die beabsichtigte Bebauung und Erschließung in den Boden intensiv ein.

Das Planungsgebiet steht nicht mit Oberflächengewässern in Verbindung und ist nicht durch hohe Grundwasserstände geprägt. Hieraus resultiert für den unmittelbaren Eingriffsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Wasser“. Die geplante Bebauung und befestigte Flächen wie Zufahrten, Terrassen u. ä. bewirken im Geltungsbereich jedoch deutliche Veränderungen im Wasserhaushalt.

Für die Schutzgüter „Luft und Klima“ besteht ebenfalls nur eine geringe Bedeutung; dem Biotopverbund und dem Landschaftsbild kommen dagegen mittlere Bedeutung zu.

Zum Schutzgut „Mensch“ zeigt sich für den Aspekt „Erholung“ eine hohe, für mögliche Belastungen durch Lärm, elektromagnetische Strahlung, Geruchsstoffe und ähnliches eine geringe Bedeutung.

Kultur und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen; Wechselbeziehungen zwischen Schutzgütern, die gesondert zu berücksichtigende Wirkungen zur Folge hätten, liegen nicht vor.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt trägt die Nutzung einer Baulücke bei, da hierdurch keine zusätzlichen Flächen für den Bau der Erschließung in Anspruch genommen werden müssen. Zudem werden u.a. festgesetzt:

- Der Aufbau von Heckenstreifen oder alternativ von Obstbaumpflanzungen am Südrand der Parzellen als Abschirmung zu einer hochwertigen Streuobstwiese weiter südlich;
- Eine möglichst flächensparende Erschließung sowie Regelungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundflächen und von versiegelnden Bodenbelägen in den privaten Grundstücksflächen;
- Regelungen zur Nutzung, Versickerung oder Ableitung von Wasser, das von Dachflächen oder von Verkehrsflächen anfällt; dieses Wasser soll soweit möglich genutzt und / oder durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden;
- Regelungen und Begrenzungen für Geländeabgrabungen und -auffüllungen, Regelungen für den Bau von Stützmauern, Vorgaben für die Gebäudeausgestaltung und die Dachflächen sowie Regelungen zur Bepflanzung und zur Ausführung von Einfriedungen.

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen vor allem für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für Arten und Lebensräume. Zudem wird das Landschaftsbild durch eine Bebauung im Nahbereich erheblich verändert.

Mit der Planung wird eine Überbauung auf einer (zusätzlichen) Eingriffsfläche von 610,6 m² ermöglicht. Als Maximalwert für die Überbauung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Eingriff ist damit nach dem „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Kategorie B (Eingriffe mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs wird dem betroffenen Lebensraumtyp „Obstwiesenflächen mit jüngeren Obstbäumen“ (anzulegen gem. Grünordnungsplan) ein Ausgleichsfaktor von 0,5 zugrunde gelegt, sowie für den mit wenigen Quadratmetern betroffenen Lebensraumtyp „Obstwiesenflächen mit alten Obstbäumen“ ein Faktor von 1,0.

Aus der Eingriffsfläche und den genannten Faktoren errechnet sich zunächst ein Ausgleichsflächenbedarf von 306,9 m². Aufgrund des Umsetzungsdefizits im Eingriffsbereich wird, analog zur positiven Verzinsung eines „Ökokontos“, für die Eingriffsfläche ein Flächenzuschlag von 3 % pro nicht umgesetztem Jahr angesetzt. Für den Zeitraum von 2011 bis 2020 wird mithin ein Zuschlag von $9 \times 3 \% = 27 \%$: $306,9 \text{ m}^2 \times 27 \% = 82,86 \text{ m}^2$ ermittelt. Insgesamt ist damit eine Ausgleichsfläche von $306,9 \text{ m}^2 + 82,86 \text{ m}^2 = 389,76 \text{ m}^2$ bereitzustellen.

Zum Ausgleich wird zum einen die ursprünglich geplante Anlage einer Obstwiese im Südteil der Parzellen beibehalten. Zum zweiten wird eine zusätzliche Ausgleichsfläche von 607,1 m² im Bereich „Unterer Daxstein“ aufgewertet (Gemeinde Schöllnach, Fl.-Nr. 2153/2, Gemarkung Riggerding; Flächengröße des Grundstückes insgesamt 6382m²; die Ausgleichsfläche liegt wie die Eingriffsfläche in der naturräumlichen Haupteinheit „D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald“). Hier ist die Etablierung eines möglichst artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes auf einer derzeit übernutzten Pferdeweide (aktuell Rohboden bzw. Ruderal- und Hochstaudenflur sowie teilweise artenarmes Grünland) vorgesehen.

Für die Ausgleichsflächen werden die entsprechenden Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sowie Umsetzung-Zeitpunkte planlich und durch textliche Beschreibungen festgesetzt. Ein südlich davon über das Ausgleichsgrundstück verlaufender Fußweg („Hochfeldweg nach Daxstein“) wird durch die Ausgleichsplanung nicht berührt.

Für die externe Ausgleichsfläche ist in Bezug auf die Ausgleichsfunktionen, den zu erreichenden Zielzustand sowie die entsprechenden Maßnahmen durch den Eigentümer eine entsprechende dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) zugunsten des Freistaates Bayern zu bestellen. Der Nachweis dieses Grundbucheintrags ist den Gemeinden Lalling und Schöllnach vorzulegen; vor dem Inkraftsetzen, d. h. der Veröffentlichung des Deckblattes 1 ist über die Durchführung der Maßnahmen außerdem ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Lalling abzuschließen.

Die zusätzliche Ausgleichsfläche umfasst, unter Berücksichtigung eines Anerkennungsfaktors von 50 % für den Grünland-Bestand der Ausgleichsfläche 498,4 m². Der zusätzlich durch das Deckblatt verursachte Ausgleichsbedarf wird durch die festgesetzte Ausgleichsfläche somit vollständig abgedeckt.

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs sind aufgrund der geringen Flächengröße und der vorhandenen Bindungen und Strukturen kaum nennenswerte und sinnvolle Planungsalternativen möglich. Für die externe Ausgleichsfläche A3 wurden zwei Standortalternativen entwickelt, letztendlich verfolgt wurde die Alternative mit der größeren und eindeutigeren naturschutzfachlichen Aufwertung und der besseren Integrierbarkeit der Pflege bzw. der geplanten extensiven Nutzung in die künftige Bewirtschaftung des Anwesens Unterer Daxstein 1.

Eine grundsätzliche Alternative besteht in der Nichtdurchführung der Planung – in diesem Fall würde der Flächenbedarf für die Wohnnutzung jedoch kurz- bis mittelfristig an anderer

Stelle gedeckt. Je nach Alternativstandort würden sich in diesem Fall an anderer Stelle mutmaßlich ähnliche Umweltwirkungen ergeben.

Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf; der Umweltbericht folgt der im Bau-Gesetzbuch und im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ festgelegten Methodik.

Ein gezieltes Monitoring nach Umsetzung der Planung ist, soweit aktuell erkennbar, nicht notwendig.

XII. Anhang

XII.1 Planbeilagen zur Eingriffsermittlung und zur externen Ausgleichsfläche

(s. nachfolgende Seiten)