

Gemeinde Lalling

Landkreis Deggendorf

Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Dorfgebiet „Ranzing Ost“ mit Umweltbericht

13. November 2024

Planungsträger:

Gemeinde Lalling
vertreten durch 1. Bürgermeister
Michael Reitberger

Hauptstr. 28
94551 Lalling

Tel 09904 83120
Fax 09904 8312128
E-Mail: lalling@vgem-lalling.bayern.de

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

A.	Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.....	3
	1 Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
	2 Planungsrechtliche Situation.....	5
	3 Planungsgebiet.....	9
	4 Städtebauliche Konzeption, geplante bauliche Nutzung.....	11
	5 Immissionsschutz.....	14
	6 Erschließung.....	15
	7 Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	17
	8 Städtebauliche Flächenbilanz.....	18
	9 Kosten, Folgelasten.....	18
B.	Begründung, Teil Umweltbericht.....	19
	1 Einleitung.....	19
	2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen.....	21
	3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
	4 Ausgleichsmaßnahmen.....	35
	5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs.....	37
	6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	38
	7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	38
	8 Zusammenfassung.....	38
	9 Anhang.....	41

A. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Ranzing Ost“ ist die Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Lalling bzw. speziell für diesen Ortsteil. Hierbei wurde an die Gemeinde eine entsprechende Bau-Voranfrage bezüglich einer Bebauung eines bisher unbebauten Grundstückes am südwestlichen Ortsrand von Ranzing gestellt. Hinzu kamen weitere Anfragen zu benachbarten Grundstücken.

Diese Nachfragen resultieren vor allem aus der Absicht von Nachkommen aus der Ortschaft zur Familien- und Hausstandsgründung. Für eine Teilfläche des Planungsgebietes wurde zwischenzeitlich eine entsprechende Baugenehmigung erteilt (da diese Teilfläche dem Innenbereich des Ortsteiles zuzurechnen ist).

Die Gemeinde Lalling verzeichnete in den letzten 20 Jahren zunächst eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung. Seit Ende 2020 nimmt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner jedoch spürbar, um 105 von 1547 auf 1652 EW zu (31.12.2023, neuester verfügbarer Wert). Dies bedeutet einen Zuwachs von im Schnitt etwas mehr als 2% pro Jahr. Die Zunahme der Wohnbevölkerung gegenüber dem Jahr 2011 (Mikrozensus) beträgt 123 EW, d. h. ein Plus von 8 %. Durch den Mikrozensus 2022 ergab sich eine Berichtigung der Einwohnerzahl von -12 EW (bezogen auf das 4. Quartal 2022). Die Einwohnersteigerung beläuft sich danach – berichtigt - auf 111 EW gegenüber 2011 (+ 7,3 %).

Die tatsächliche Entwicklung hat damit die prognostizierte Entwicklung überholt; in der Vorberechnung des statistischen Landesamtes wird für die Gemeinde Lalling bis 2033 noch eine stetig gleichbleibende Einwohnerzahl von 1540 prognostiziert, bei einer deutlichen Zunahme älterer Menschen.

Hieraus und aus weiteren Ursachen (Zunahme der Single-Haushalte, längere Lebensdauer, Zunahme des Wohlstandes mit Zunahme der Wohnflächenansprüche) resultiert auch für die Gemeinde Lalling ein Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche. Dieser Bedarf kann trotz der Ausweisung von Bauflächen in den letzten Jahren in der Gemeinde aktuell nicht gedeckt werden. Auch aus weiteren (potenziellen) Reserven, z. B. bestehenden Baulücken oder Leerständen kann die Nachfrage nicht oder nur zu einem sehr geringen Maß gedeckt werden, da für die betreffenden Flächen in der Regel keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Die Gemeinde ist bestrebt, für den bestehenden Bedarf in einem angemessenen Umfang Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Dies soll mit der vorliegenden Planung für den Ortsteil Ranzing erfolgen.

Ein Teil der betroffenen Grundstücke ist hierbei schon jetzt als „Baulücke im Innenbereich“ einzuordnen, für die Baurecht bereits besteht (und in einem Fall auch bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde). Für den darüber hinaus gehenden Teil (südlicher Rand des Geltungsbereiches, jeweils eine Bauparzelle westlich und östlich der Regener Straße) wurde auch der Erlass einer Einbeziehungssatzung geprüft; für diese Bereiche wird mit dem vorliegenden Plan Baurecht neu geschaffen.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des gesamten Gebietes und eine möglichst rationelle und wirtschaftliche Erschließung zu sichern, hat der Gemeinderat der Gemeinde Lalling in seiner Sitzung am 20.03.2024 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ranzing Ost“ aufzustellen. In der Sitzung wurde zudem der Vorentwurf für diesen Plan gebilligt.

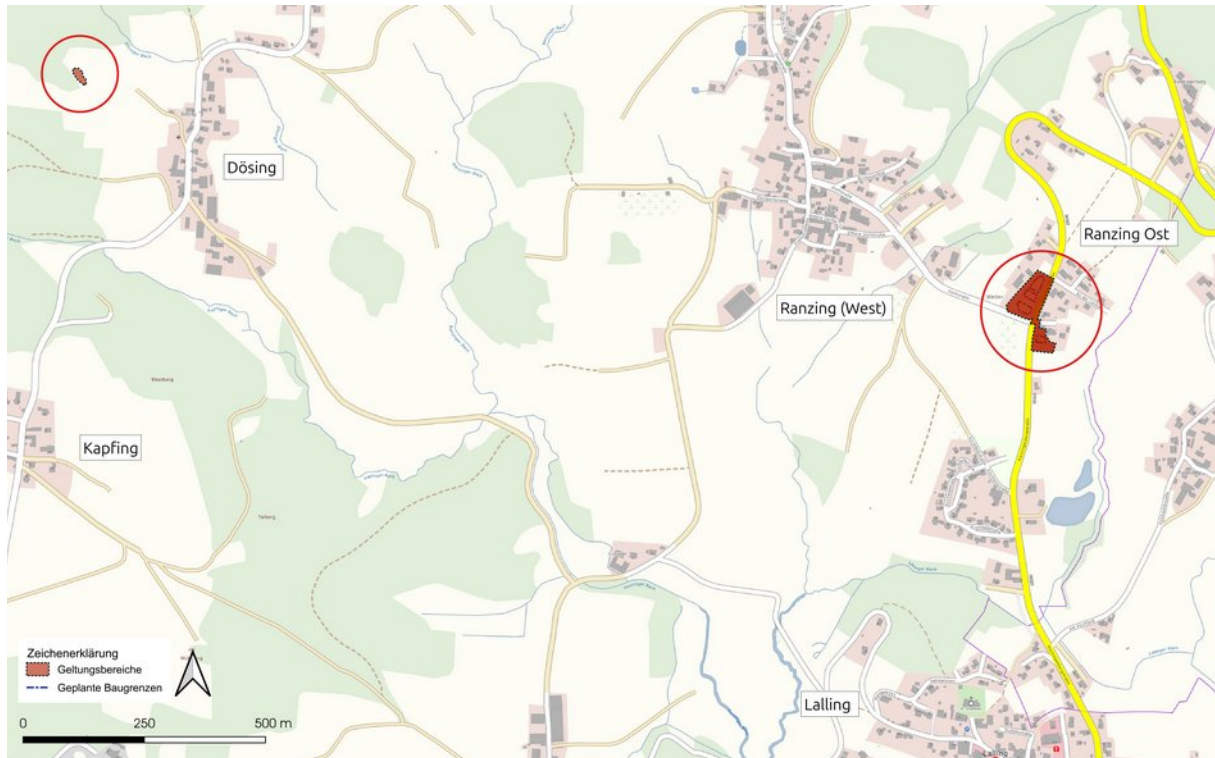


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes und der Ausgleichsfläche westlich Döding. Darstellung ohne Maßstab. Karte: Geodaten der Bay. Vermessungsverwaltung, 2024 (opendata)

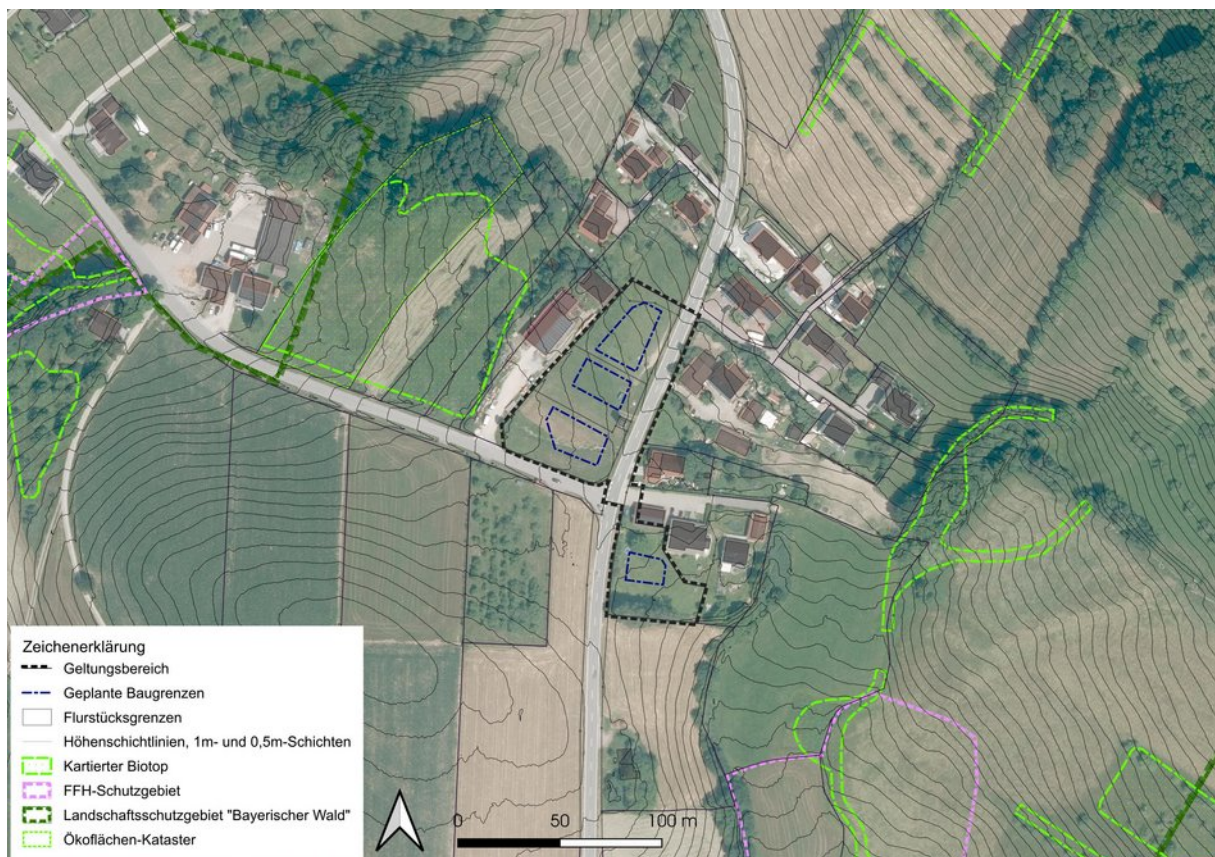


Abbildung 2: Luftbildausschnitt zum Planungsgebiet Ranzing Ost. Darstellung ohne Maßstab. Luftbild: DOP20, Geodaten der Bay. Vermessungsverwaltung, © 2023

Da bisher der gesamte Ortsteil im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ und damit als planerischer „Außenbereich“ dargestellt wird, wurde zudem die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde im Parallelverfahren beschlossen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Maßgebliche Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)¹ wird der Gemeinde Lalling keine besondere zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde ist vielmehr dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet.

Für den Planungsraum sind insbesondere folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP relevant:

„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

(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

¹ Zitiert werden hier Passagen mit mehr als allgemeinem inhaltlichem Bezug zum Planungsgebiet. Quelle: „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“, Stand vom 01.01.2020, https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/LEP_Stand_2020_Lesefassung_x.pdf, Abruf 08.2022.

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 Speicherefähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,*
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie*
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden."*

2.1.2 Maßgebliche Grundsätze und Ziele des Regionalplans

Im Regionalplan für die Region 12, Donau-Wald, ist die Gemeinde Lalling als „Kleinzentrum“ bestimmt, das „bevorzugt entwickelt werden“ soll (A III, 1.1 (Z) und 1.2 (Z)).

Von den im Regionalplan verankerten Zielen und Grundsätzen² betreffen das Planungsgebiet explizit vor allem folgende Ziele und Grundsätze allgemeiner Art sowie spezielle Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft, Siedlungswesen und Wirtschaft:

„A I Leitbild

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

Die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten, [...] die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft [...]

3 (G) Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. In den Teilräumen der Region sind die Förderung der Innovationskraft und Kreativität, der Ausbau und die Nutzung standortspezifischer Stärken, die ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten und die gegenseitige Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten unter Beachtung des Kooperationsprinzips anzustreben.

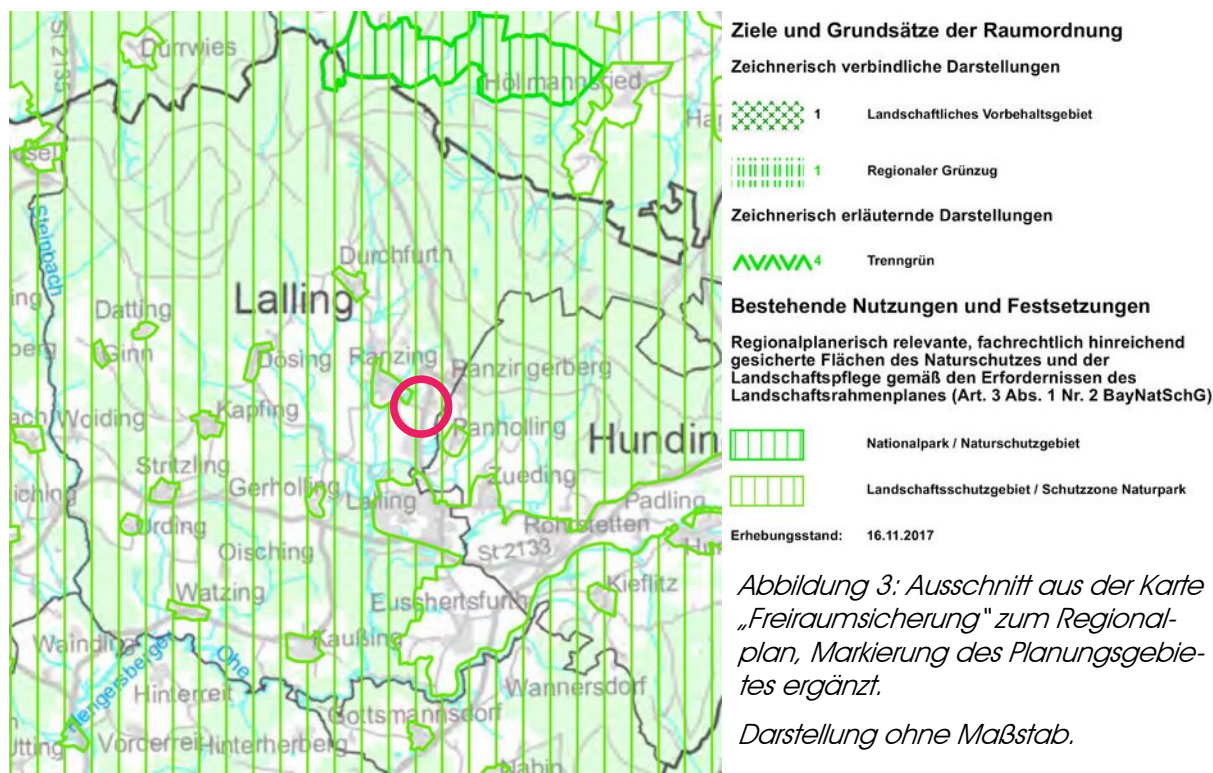
Dabei sind von unten getragene, freiwillige Ansätze einer eigenständigen Regionalentwicklung von besonderer Bedeutung.

4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird."

„B I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild

² Quelle: <http://www.region-donau-wald.de/regionalplan/index.html>; Abruf 03.2024



1.1 (Z) Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

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

„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. [...]

2 Siedlungsgliederung

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

Durch die Planung ist kein regionaler Grünzug und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet betroffen. Regionalplanerisches Trenngrün ist im Planungsbereich nicht ausgewiesen. In der Karte „Freiraumsicherung“ zum Regionalplan (s. Abb. 3, S. 7) wird für das Planungsgebiet jedoch die bestehende Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ dargestellt. Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan bzw. in den Karten zur Begründung des Regionalplans ist der Geltungsbereich als Gebiet mit „hoher“ landschaftlicher Eigenart sowie als ein „Bereich historischer Kulturlandschaften besonderer Bedeutung“ gekennzeichnet. Im

„Leitbild für die Landschaftsentwicklung“ ist für den Geltungsbereich der „Erhalt besonders leistungsfähiger abiotischer Ressourcen“ sowie für die gesamte Region der „Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Erholung“ dargestellt. Südlich des Planungsgebietes ist mit einer Einzelsignatur der „Erhalt von Erholungsschwerpunkten und von Einzelementen/-strukturen mit herausragender Bedeutung für das Landschaftserleben“ dargestellt. Im Zielkonzept zum Landschaftsrahmenplan ist folgendes Ziel genannt: „Erhalt von kulturlandschaftlich wertvollen bzw. erholungswirksamen Offenlandbereichen (s. Textband 8.3.2)“

Der (unverbindliche) Fachbeitrag ordnet das Planungsgebiet wie insgesamt die Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald in die Kategorie „naturschutzfachlich wertvolle Räume“ ein und schlägt die Ausweisung eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets vor.

2.1.3 Berücksichtigung der maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Regionalplanung

Die übergeordnete Planung (LEP und Regionalplan) betonen sowohl die Sicherung einer eigenständigen und lebensfähigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung wie auch der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart.

Die vorliegende Planung beabsichtigt in diesem Sinne eine maßvolle, dem Ortsteil angemessene bauliche Weiterentwicklung, in unmittelbarer Anbindung an den vorhandenen baulichen Bestand (bzw. unter Einbezug von Flächenanteilen für die nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht). Für die geplanten Bauflächen kann die bestehende Erschließung mit genutzt werden.

Mit der Planung können Nachkommen aus der Gemeinde bzw. aus dem Ortsteil selbst in der Gemeinde gehalten werden; hierdurch wird im Nebeneffekt auch die vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Schule, etc.) gestützt.

Die geplanten Baukörper sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden, um den Zielen und Grundsätzen zum Landschaftsschutz und zum Erhalt der Eigenart und Vielfalt der Landschaft gerecht zu werden. Die Planung sieht in diesem Sinne vor allem am Außenrand den Erhalt bzw. den Aufbau von ausreichenden Ein- und Durchgrünungen vor, zudem soll die potenzielle Veränderung des Wasserhaushaltes durch die Bebauung möglichst weit verringert oder ausgeglichen werden. Wo möglich sollen im Zuge der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz, für den Klimaschutz und den Wasserrückhalt in der Landschaft verbessert werden.

Die Planung befindet sich in diesem Sinne im Einklang mit den maßgeblichen Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Regionalplanung.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans, bestehende Bauleitplanung

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Plan sind außerdem einzelne Leitungstrassen sowie durch Symbol eine vorhandene Trafostation gekennzeichnet. Innerhalb der Fläche des Ortsteiles Ranzing Ost sind außerdem einige Einzelgehölze dargestellt (s. Abb. 4, S. 9).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde soll zusammen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den betroffenen Bereich im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 26 geändert werden. Hierbei soll nicht nur der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, sondern auch der faktische Siedlungsflächenbestand des Ortsteiles als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden.

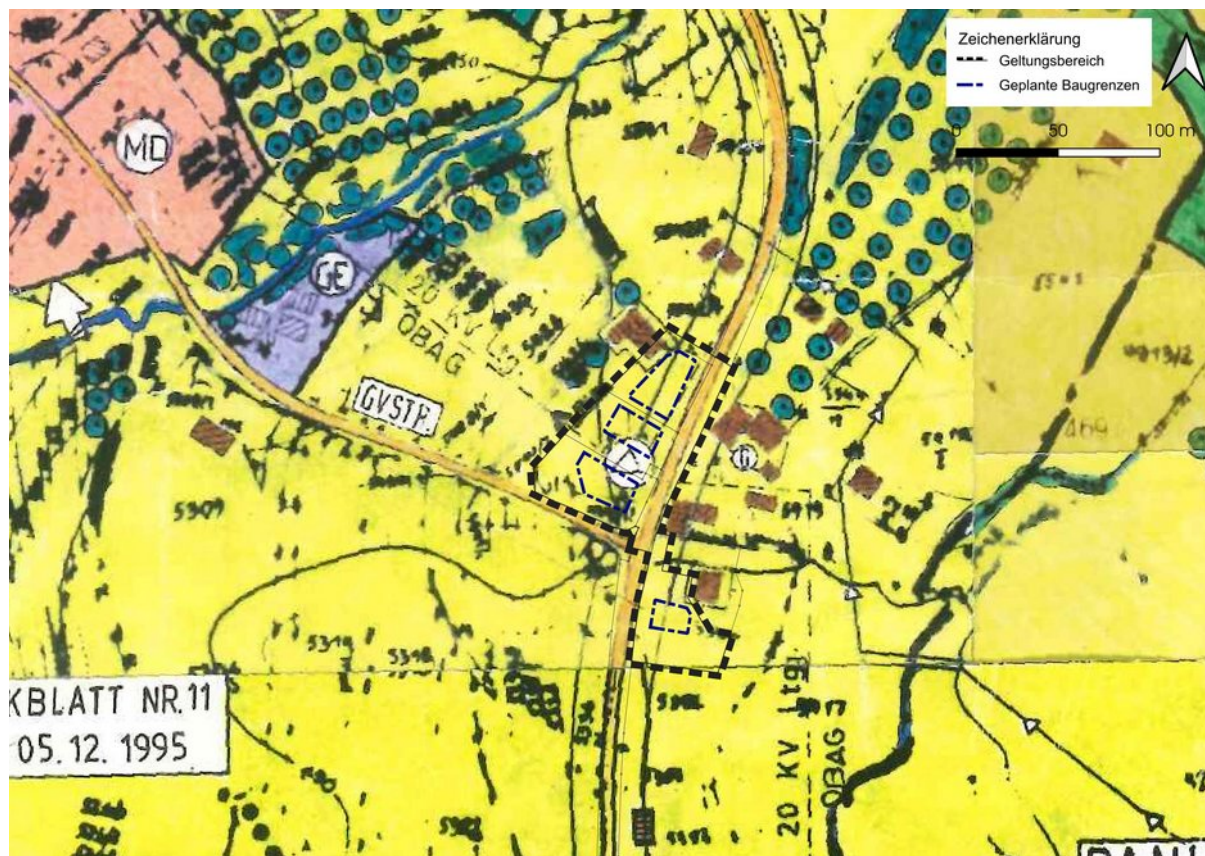


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalling mit Eintrag des Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie) und der geplanten Baugrenzen (blaue Strichpunkt-Linien). Darstellung ohne Maßstab.

Unter Berücksichtigung der parallel durchgeführten Änderung entsprechen sich Flächennutzungsplan und die Grundzüge des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Für den Ortsteil besteht eine Außenbereichssatzung; diese Satzung ist jedoch aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen zwar existent, jedoch nicht vollziehbar.

3 Planungsgebiet

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Ranzing Ost, knapp einen Kilometer nördlich des Zentrums des Hauptortes Lalling (s. Abb. 1, S. 4 und Abb. 5, S. 10).

Das geplante Dorfgebiet erstreckt sich in einer Teilfläche westlich und einer Teilfläche östlich der Regener Straße (= Kreisstraße DEG 23). Die westliche Teilfläche ist an drei Außenseiten von bestehender Bebauung umgeben (und kann daher bereits zu einem Teil als faktischer „Innenbereich“, d. h. als intensiv durch die Umgebung vorgeprägt angesprochen werden).

Das Planungsgebiet reicht von Süden mit einer Höhe von 443 m ü NN (Ostteil) bzw. 446 m ü NN (Westteil) bis zu einer Höhenlage von 455 m ü NN am Nordende des Geltungsbereichs.

Die überwiegenden Flächenanteile sind wenig geneigt (bis ca. 6 %), die nördlichste Parzelle erreicht jedoch auch abseits der Straßenböschung Neigungen bis ca. 15 %.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 5344 (TF), 5388/2 (TF), 5419/2, 5419/3, 5419/4, 5419/5 und 5542/16 der Gemarkung Lalling mit einer Flächengrö-



Abbildung 5: Überblick über das Planungsgebiet, Ansicht etwa aus Südwesten.



Abbildung 6: Oberer (nördlicher) Teil des Planungsgebiets westlich der Regener Straße

Be von insgesamt 6.966 m². Hinzu kommt eine Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 4076 (Gemarkung Lalling) in einem eigenen Geltungsbereich westlich Dösing (s. Abb. 1, S. 4) mit einer Fläche von 405,3 m².

3.3 Städtebauliche Grundlagen

Aus der Uraufnahme der topografischen Karte (1808-1864) ist für den Ortsteil Ranzing Ost ein einzelnes Anwesen („Weber“; Lage etwa heutige Haus-Nr. 14) erfasst, während der westlich liegende Ort Ranzing (West) bereits als Anordnung etlicher Höfe und Gebäude besteht. Im Bereich Ranzing Ost kam etwa um oder nach 1900 ein zweites Anwesen hinzu, die wesentli-

che weitere Siedlungsentwicklung erfolgte nach dem 2. Weltkrieg, mit Schwerpunkt ab den 1980-er Jahren. Befördernd dürfte hierbei auch der Ausbau der Kreisstraße von Lalling nach Regen gewesen sein.

Die bestehenden Gebäude sind in der Regel mit dem First parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet. Bis auf wenige (neuere) Gebäude weisen die Haupt- und Nebengebäude undurchbrochene symmetrische Satteldächer auf. Die überwiegende Zahl der Wohngebäude ist zweistöckig errichtet, die neuesten Gebäude zum Teil zusätzlich mit ausgebautem Dach.

Im Ortsteil bestehen zwei gewerbliche Betriebe (Baulager westlich angrenzend, Obst- und Gemüsehandel in der Mitte des Ortsteiles).

Südlich und nördlich der Siedlungsflächen befinden sich Obstwiesen in der für den Lallinger Winkel typischen Ausprägung, an den übrigen äußeren Rändern schließen überwiegend Gehölzflächen (auf der Ostseite entlang eines Bachlaufes) an. Der Ortsteil des Geltungsbereiches wird zur Südseite durch eine markante Baumzeile (Birken) abgeschlossen und eingegrünt.

Der Ortsteil wird durch die Regener Straße (= Kreisstraße DEG 23) und die Straße nach Ranzing (West; „Dorfstraße“) als Hauptachsen sowie durch kurze Stichstraßen erschlossen. Entlang der Kreisstraße besteht eine Anbau-Verbotszone (10 m ab Fahrbahnrand innerhalb der Ortschaft).

Der Ortsteil liegt auf einem flachen, von Süden nach Norden ansteigenden Geländerücken, der nach Süden in einen flachen Sattel übergeht.

4 Städtebauliche Konzeption, geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich (wie auch parallel in der Änderung des Flächennutzungsplans für den gesamten Ortsteil) ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

„§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
- 3. sonstige Wohngebäude,*
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,*

7. *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
8. *Gartenbaubetriebe,*
9. *Tankstellen." (§5 BauNVO).*

Diese Festsetzung reagiert vor allem auf die bestehende Nutzungsmischung. Aufbauend auf diesem Bestand sollen die vorhandenen Nutzungsarten und -mischungen beibehalten werden, den bestehenden, bisher nicht störenden Nutzungen sollen durch die Planung keine erheblichen Einschränkungen entstehen. Zugleich soll aber auch für die Neuplanung die Möglichkeit für dorftypische und verträgliche weitere Nutzungen gem. § 5 BauNVO eröffnet werden. Derartige Nutzungen sind aktuell nicht explizit geplant, jedoch sind spätere Ergänzungen von Seiten der jetzigen Bauwerber nicht ausgeschlossen.

4.2 Städtebauliches Konzept, Stellung und Gestaltung der Baukörper

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 als Höchstwert festgesetzt. Als Bezugsfläche für die Ermittlung der GRZ gilt die Grundstücksfläche (Parzellenfläche) ohne ggf. festgesetzte private Grünflächen. Die GRZ orientiert sich an der Baudichte im Bestand, wobei sich die Festsetzung zugunsten einer flächensparenden Bauweise am oberen Rand der vorhandenen Bebauung bewegt. Für die neue Bebauung sollen, ebenfalls wie im Bestand, jeweils zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Hierzu wird eine maximale Wandhöhe von 7,5 m talwärts vorgegeben (für Hauptgebäude bezogen auf das Urgelände).

Durch die Ausrichtung der festgesetzten Baugrenzen wird die Fortführung der Gebäudestellung parallel zu den Höhenlinien bzw. Giebelständigkeit zur Regener Straße vor allem für den Westteil nahegelegt. Dies kommt auch der Nutzung der Dächer für die Solarenergie entgegen. In Anbetracht der relativ flach geneigten Geländes wird jedoch auf die Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet.

Im Rahmen des Vorentwurfs wurden für die südlichste Parzelle (Nr. 4) mehrere Varianten für das Baufenster geprüft. Maßgeblich berücksichtigt werden musste dabei der in diesem Bereich durch das Grundstück verlaufender Kanal (Hausanschluss).

Eine kompaktere Bauweise mit einem nördlich des Kanals angeordneten Baufenster wäre sinnvoll nur bei Ersatz der dort bestehenden Mehrfachgarage möglich. Dies hätte jedoch eine Verlagerung der bestehenden Garagen in den Südteil des Grundstückes und den Bau von weiteren Garagen dort für den Neubau bedeutet. Hinzu kommen müsste entsprechend eine weitere, zusätzliche Zufahrt weiter südlich. Die Möglichkeit einer Zufahrt südlich der Kreuzung erscheint jedoch sehr unwahrscheinlich. Für die Baukörper ergäben sich nur in Bezug auf die Bauhöhen, jedoch kaum in Bezug auf die überbauten Flächen Unterschiede.

Die Baugrenze im Südteil (östlich der Straße) wird daher im Grundsatz beibehalten; zugunsten der Kompaktheit der Siedlungsfläche wird die Ausdehnung nach Süden jedoch soweit wie möglich reduziert (um knapp 15 % gegenüber dem Vorentwurf) und das Baufenster west-östlich ausgerichtet.

Die einzelnen Parzellen sollen (gemäß einer Vorabklärung in einem Vorbescheidsverfahren) einzeln mit jeweils einer Zufahrt an die Regener Straße angebunden werden (im Ostteil über eine bereits bestehende Zufahrt).

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung durch Garagen / Carports und die Zufahrten werden Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO festgesetzt. Um eine Randbebauung durch die Nebengebäude und damit eine gute Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wird die Wandhöhe für Nebengebäude auf 3m begrenzt (unter Bezug auf das hergestellte Gelände).

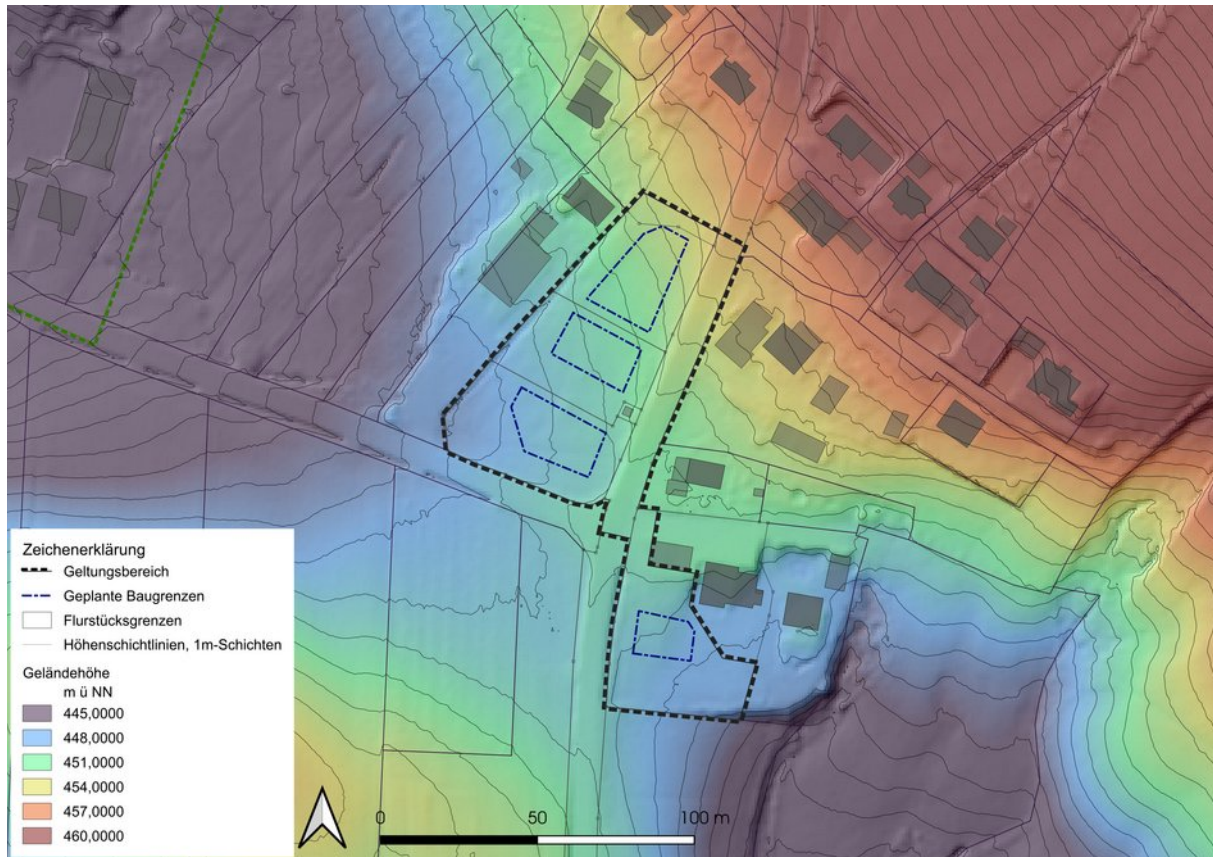


Abbildung 7: Darstellung der Geländesituation (Daten: DGM1, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

In der Dachform werden für Hauptgebäude entsprechend dem Bestand Satteldächer, für Nebengebäude zusätzlich Pult- und Flachdächer festgelegt. Zugunsten einer weiterhin möglichst ruhigen Dachlandschaft wird der Einbau von Gauben in die Dachflächen begrenzt.

4.3 Geländeausformung

Das vorhandene Gelände soll im wesentlichen beibehalten werden. Für Anpassungen im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden werden Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen ab dem Urgelände, zugelassen. Im Bereich von 4 m um Haupt- und Nebengebäuden ist statt einer Böschung auch die Errichtung einer Stützmauer möglich. Zu den festgesetzten Grünflächen (Ausgleichsflächen, zu erhaltende Gehölze, Gewässerrandstreifen) darf in einer Breite von 1m das Gelände nicht verändert werden (ausgenommen Anlage der Regenwasser-Rückhaltung). Eine Geländeänderung ist außerdem in einer Breite von 0,5 m zu Nachbargrundstücken nicht zulässig.

Im Rahmen des Bauantrags bzw. auch in einem Freistellungsverfahren sind Geländeschnitte sowie die Bezugspunkte für die Ermittlung der Wandhöhen darzustellen.

5 Immissionsschutz

5.1 Schallschutz

5.1.1 Auswirkungen der Planung nach außen

Durch die Planung wird eine (sehr begrenzte) Ausweitung von Verkehr ausgelöst und die im Siedlungsbereich für Wohnflächen bereits gegebene Lärmemission auf die neuen Baugrundstücke ausgeweitet. Die Verkehrsbewegungen sind von untergeordneter Bedeutung, die Nutzungsart und damit die Qualität der Lärmemissionen bleibt im bereits bekannten Spektrum. Nach den aktuellen Plänen der Eigentümer ist für die Flächen Wohnbebauung vorgesehen. Hierdurch ist keine merkbare zusätzliche Belastung der Umlieger zu erwarten.

Sofern ggf. später (zulässige) gewerbliche Nutzungen geplant würden, müssten hierbei in der Umgebung die für ein MD-Gebiet geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden (und diese Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden).

5.1.2 Einwirkungen von außen auf das Baugebiet

Von außen sind Lärmeinwirkungen von Seiten des Straßenverkehrs (Kreisstraße und Verbindungsstraße nach Ranzing) sowie von den benachbarten gewerblichen Flächen möglich.

In Bezug auf den Verkehr ist im Bestand wie im Planungszustand keine größere Belastung gegeben, da die an den Bauflächen vorbeiführenden Straßen nur eine geringe Frequentierung aufweisen. Für die Kreisstraße DEG 23 gibt das BaySIS für die benachbarte, etwas weiter nördlich gelegene Zählstelle (ohne zwischenliegenden größeren Zu- oder Abfluss von Verkehr) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 297 Fahrzeugen, mit 15 Schwerverkehrs-Fahrzeugen, an. Für die Straße nach Ranzing (West), die ansonsten nur noch eine weitere Ortschaft (Duchfurth) erschließt, wird eine noch geringere Belastung (DTV ca. 200 Fahrzeuge) angenommen.

Aus der überschlägigen Berechnung nach DIN 18005-1 (Schätzverfahren gemäß Anhang A) lassen sich für eine Verkehrsbelastung von ca. 300 KFZ auf der DEG 23 und einer minimalen Entfernung zwischen Straßenachse und Hauptgebäude (bzw. Baufenster) von 13 m Lärmbelastungen von tagsüber 53 dB(A) und nachts von ca. 42 dB(A) ermitteln. Für eine (rechnerische) Summe von 500 Fahrzeugen (an der Abzweigung nach Ranzing) ergeben sich Werte von 55 dB(A) (Tags) 44,5 dB(A) Nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 60 dB tagsüber und 50 (bzw. 45 dB) Nachts werden damit in Bezug auf den Straßenlärm eingehalten.

Benachbart zum Planungsgebiet befinden sich zwei gewerbliche Betriebe; westlich angrenzend wird das Lager einer Baufirma betrieben, nordöstlich befindet sich ein Obst- und Gemüsehandel. Letzterer fügt sich in die umgebende, zum Teil noch enger benachbarte Wohnbebauung ein. Die wesentliche Lärmquelle liegt hier in An- und Abfahrten (insgesamt bis maximal 6 pro Tag). Der Umschlag von Waren findet in der Regel innerhalb der Garage statt. Die für die Lärmemissionen maßgebliche Ausfahrt des Betriebes in die Kreisstraße liegt 25 Meter von der nördlichsten Baugrenze entfernt. Die Belastung durch diesen Betrieb wird daher nicht gesondert betrachtet, da der (geringe) Verkehr in der Verkehrsstärke der Regener Straße / DEG 23 bereits mit enthalten ist und ansonsten keine erheblichen Lärmemissionen auftreten.

Auch vom Lager der westlich angrenzenden Baufirma geht nur selten (1-2 mal / Tag) und nur kurzzeitig eine Lärmbelastung aus, wenn dort Material auf- oder abgeladen oder Geräte abgestellt werden. Ansonsten findet in dem Bereich kein eigenständiger, lärmbehafteter Betrieb statt. Der engste Abstand zu den Baufenstern beträgt ca. 13 Metern.

In beiden relevanten Betrieben wird nicht außerhalb der Tagesstunden (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) gearbeitet. Aus dem bisherigen Betrieb beider Unternehmen sind bislang keine Konflikte bezüglich der Lärmbelastung mit der (zum Teil noch enger angrenzenden) Nachbarschaft bekannt geworden.

Vor allem aufgrund der relativ geringen Frequentierung und der im Fall des Baumaterialien-Lagers nur kurzzeitigen Arbeiten werden die relevanten Orientierungswerte der DIN 18 005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 60 dB tagsüber und 50 (bzw. 45 dB) Nachts auch in Bezug auf die mögliche gewerbliche Lärmquellen eingehalten. Auch eine energetische Summierung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und aus den Gewerbebetrieben dürfte deutlich unter den Orientierungswerten liegen.

Weitergehende Festsetzungen zum Schallschutz erscheinen damit nicht notwendig, empfohlen wird jedoch eine entsprechende Grundrissorientierung (möglichst straßenabgewandte Orientierung bzw. möglichst große Entfernung von den Fahrbahnen).

5.2 Elektromagnetische Strahlung

Hinweise für eine Einwirkung von elektromagnetischer Strahlung jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung (verursacht z. B. durch Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u. ä.) bestehen nicht. Die noch bestehenden 20kV-Luftleitungen sollen vor der Bebauung des Gebietes erdverkabelt werden.

5.3 Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

Der westliche Baugebietsteil hat keinen unmittelbaren Kontakt zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, der östliche Teil grenzt im Süden an eine Wirtschaftswiese an. Im Ortsteil befindet sich gegenüber (Regener Straße 14) ein landwirtschaftlicher Betrieb (Pferdehaltung im Nebenerwerb). Aufgrund des geringen Umfangs und der Flächenorientierung nach Osten zeigen sich hieraus jedoch keine erheblichen Immissionsbelastungen (Geruch, Staub, Lärm etc.).

Spürbare Geruchsbelastungen sind lediglich z. B. aus der Ausbringung von Wirtschaftsdünger auf benachbarten Wiesen möglich. Diese Belastung tritt jedoch in der Regel nur kurzzeitig und im orts- und landschaftsüblichen Rahmen auf.

Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind innerhalb der Siedlungsfläche im dörflichen Mischgebiet im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.

5.4 Sonstige Immissionen

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

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Parzellen westlich der Kreisstraße sollen jeweils durch einzelne Zufahrten zur Kreisstraße erschlossen werden (hierzu erfolgte im Rahmen eines Vorbescheidsantrags eine entsprechende Vorabklärung). An den Zufahrten müssen jeweils Sichtdreiecke freigehalten werden, ebenso für die Einfahrt von Ranzing (Dorfstraße) in die Kreisstraße bzw. die Regener Straße. Die Zufahrt zum östlichen Teil des Baugebietes erfolgt über die dort bereits bestehende Zufahrt sowie einen Privatweg zu den Haus-Nrn. Regener Straße 4 und 6.

Die Grünfläche am Westrand des Baugebietes soll möglichst auch unmittelbar von der Dorfstraße aus anfahrbar bleiben.

Entlang der Regener Straße (Kreisstraße) wird eine Zone von 10 m Breite ab der Fahrbahnkante von jeglicher Bebauung freigehalten.

Entlang der Straße ist eine Baumreihe vorgesehen. Geplant ist aktuell ein Abstand gemäß „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“, RSP, 2009); hier wird die Straße in die Gefährdungsstufe 3 eingeordnet, aus der vorhandenen Böschung (bis 1,5 m abfallend) und der zulässigen Geschwindigkeit von 60-70 km/h ergibt sich ein Abstand zur Fahrbahnkante $A = 6$ m. Der endgültige Abstand zur Fahrbahnkante soll im Zuge der Umsetzung des Planes in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung festgelegt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird durch das bestehende Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet wird wie im Bestand aus vorhandenen Saugstellen bereitgestellt.

6.2.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom und weiteren Sparten (z.B. Telefon- und Datenleitungen) erfolgt in Absprache mit den Netzbetreibern durch Anschluss an die nördlich, im Ortsbereich vorhandenen Leitungen. Die vorhandenen Luft-Freileitungen zur Stromversorgung werden in absehbarer Zeit (in jedem Fall bis zur tatsächlichen Bebauung des Gebietes) als Erdkabel verlegt.

Für Kabel-Hausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis zur Einführung ist dem Netzbetreiber auf Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder wegen eines erhöhten elektrischen Bedarfs (z. B. Schnell-Lademöglichkeit für Elektroautos) höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung für den Stromanschluss bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

6.2.3 Entsorgung von Schmutzwasser und von Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz. Mit Rücksicht auf die Tiefenlage des Kanalstrangs in der Regener Straße soll in dem Grünstreifen am Westrand des Gebietes ein Kanalstich von der Dorfstraße aus nach Norden neu errichtet werden. Dieser Stich wird so weit geführt, dass auch eine (bereits jetzt im Innenbereich bebaubare) Parzelle nördlich des Geltungsbereiches mit erschlossen werden kann. Für den östlichen Baugebietsteil erfolgt ein Anschluss an die dort bereits vorhandene Schmutzwasser-Kanalleitung.

In Bezug auf die Entsorgung von Regenwasser wurden zwischenzeitlich die vorliegenden Baugrunduntersuchungen hierzu ausgewertet. Danach ist der Untergrund nicht ausreichend durchlässig, um z. B. Versickerungsmulden, Rigolen oder Sickerschächte für das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen u. ä. in ausreichendem Umfang nutzen zu können.

Von Verkehrsflächen kann jedoch weiterhin dezentral Oberflächenwasser breitflächig in angrenzenden Grünflächen versickert werden.

Für das von Dächern anfallenden Oberflächenwasser ist der Rückhalt und die gedrosselte Ableitung geplant. Hierfür wurden für den West- und Ostteil entsprechende Flächen (ca. 15 % der erwarteten angeschlossenen undurchlässigen Flächen) in jeweils topografisch günstigen Bereichen festgesetzt.

Vom westlichen Teilgebiet soll der gedrosselte Abfluss südlich der „Dorfstraße“ abgeleitet werden. Hierfür soll der Straßengraben (ausgebaut mit Beton-Profilen an der Sohle) genutzt werden, der über einen Zulauf zum Lallinger Bach entwässert.

Der Damm des Rückhaltebeckens kann und soll gleichzeitig dazu dienen, Überschwemmungen der Parzelle 3 als Folge von Rückstau im bestehenden Bachlauf zu verhindern.

Der Abfluss vom östlichen Teilgebiet (Parzelle 4) kann nach Osten zum Lallinger Bach erfolgen, ggf. unter Nutzung einer bereits bestehenden Ableitung. Die Detailplanung und Dimensionierung von Ableitung und Rückhalteeinrichtungen erfolgt in einem voraussichtlich erforderlichen Wasserrechtsverfahren.

Bei einer Versickerung von Wasser von Dachflächen ins Grundwasser sind ggf. die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten³.

6.2.4 Wildwasserabfluss, Vorbeugung vor Sturzfluten

Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des Geländes und der Beseitigung von Regenwasser gilt zudem, dass der Wildwasserabfluss gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden darf.

Dies gilt in besonderem Maße für sogenannte „Sturzfluten“, d. h. für Abflüsse, die sich bei besonders intensiven Regenereignissen bilden können. Zugleich können bei solchen Ereignissen auch Überlastungen des Kanalsystems auftreten.

Als vorbeugende Maßnahme zum Schutz wird u. a. empfohlen, alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen. Außerdem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Hanglage der Gebäude Gefährdungen durch Sturzfluten möglich. Insofern wird empfohlen, in der Ausgestaltung des Geländes auf Abflussmöglichkeiten von Regenwasser bei Extrem-Niederschlägen und entsprechend günstige Geländeneigungen und -ausformungen zu achten.

6.2.5 Entsorgung von Hausmüll

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Sammelbehälter werden an der Regener Straße bereitgestellt. Ein Wenden ist für die Sammelfahrzeuge an dieser Stelle nicht erforderlich.

7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Neben Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (s. Teil B, S. 19 ff) setzt der Bauleitplan auch allgemeine Regelungen zur Grünordnung fest, die insbesondere auch gestalterische Ziele verfolgen.

³ Nach den Regelwerken ist zum Beispiel als Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers eine ausreichende Bodenpassage sicherzustellen. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei der Planung von privaten Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Zu beachten ist auch, dass nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein können.

Hierzu zählen neben den städtebaulichen Festsetzungen zur Lage, Größe und Ausgestaltung von künftigen Baukörpern Vorgaben

- zur Gestaltung des Geländes, mit Begrenzungen für Auffüllungen und Abgrabungen sowie Vorgaben zur Zulässigkeit von Stützmauern,
- zu Einfriedungen,
- zur Bepflanzung, zur Ausführung von Grünflächen und zur randlichen Eingrünung des Baugebietes.

Diese Festsetzungen verfolgen vor allem das Ziel, die Eingrünung und die Einpassung der neuen Baukörper in die umgebende Landschaft sicherzustellen und übermäßige, ggf. weiter nach außen sichtbare Geländeänderungen zu verhindern.

8 Städtebauliche Flächenbilanz

Durch die Bauleitplanung wird eine Fläche von insgesamt 6966,7 m² überplant; hieraus ergeben sich 4131,6 m² Nettobauland (59,3 %).

In Tabelle 1, S. 18, sind die Größen und Anteile der einzelnen Flächenkategorien aufgelistet.

Flächentyp:	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Bauland	4142,2	59,5 %
davon: Baufenster	1634,9	23,5 %
Freifläche	2329,9	33,4 %
Nebenanlagen	102	1,5 %
Regenrückhalt	75,4	1,1 %
Grünfläche	1706,1	24,5 %
davon: Ausgleich (*)	1160	16,7 %
Eingrünung	363	5,2 %
Regenrückhalt	183,1	2,6 %
Verkehrsfläche	1086,3	15,6 %
davon: Fahrbahn	654,2	9,4 %
Straßenbegleitgrün	432,1	6,2 %
Sonstige Erschließung	31,3	0,4 %
Trafostation	31,3	0,4 %
Summen:	6965,9	100,0 %

* zusätzliche Ausgleichsfläche westlich Dösing: 405,3 m²

Tabelle 1: Städtebauliche Flächenbilanz

9 Kosten, Folgelasten

Soweit absehbar treten keine Kosten für zusätzliche öffentliche Erschließungen außerhalb des Baugebietes auf. Die Kosten für die zusätzliche innere Erschließungen (Kanal, Regenwasserentsorgung, Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen innerhalb der Bauflächen z. B. zu neuen Gebäuden) werden von den Grundstückseigentümern übernommen.

B. Begründung, Teil Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Lalling plant zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfs die Ausweisung von Bauland am südlichen Rand des Ortsteiles „Ranzing Ost“. Hierbei sollen in einer bestehenden „Baulücke“ (d. h. in einer Fläche mit bereits bestehendem Baurecht, in einem Fall mit vorliegender Baugenehmigung) bzw. in unmittelbarer Anbindung an bestehende Bauflächen insgesamt 4 Bauparzellen ausgewiesen werden.

Die geplante Bebauung orientiert sich in der Art der Nutzung (Dorfgebiet) an den bestehenden Nutzungen und im Maß der Bebauung (Baudichte und Höhe) am örtlichen Baubestand.

Die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich soll durch einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in städtebaulich geordneter Weise ermöglicht und strukturiert werden. Im Zuge der Planung sollen auch die Belange des Landschafts- und Ortsbildes, des Klimaschutzes und der schonenden Nutzung von Ressourcen per Grünordnungsplanung angemessen berücksichtigt und in die Bauleitplanung integriert werden.

Die Bauflächen sollen durch Zufahrten zur Regener Straße verkehrlich erschlossen werden, die übrige Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden oder kann auf wirtschaftliche Weise erstellt werden.

Die Inhalte und Ziele des Bauleitplans gehen im Detail aus den Kapiteln A.1 bis A.9 dieser Begründung hervor.

In einem Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend geändert.

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

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, des Denkmalschutzgesetzes, der Immissionsschutzgesetze sowie die jeweils zugehörigen einschlägigen Verordnungen.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Lalling ist der Planungsbereich bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Plan sind außerdem einzelne Leitungstrassen sowie durch Symbol eine vorhandene Trafostation gekennzeichnet. Innerhalb der Fläche des Ortsteiles Ranzing Ost sind außerdem einige Einzelgehölze dargestellt (s. Abb. 4, S. 9).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde soll zusammen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den betroffenen Bereich im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 26 geändert werden. Hierbei soll nicht nur der Geltungsbereich des

vorliegenden Bebauungsplans, sondern auch der faktische Bestand des Ortsteiles als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden.

Unter Berücksichtigung der parallel durchgeführten Änderung entsprechen sich Flächennutzungsplan und die Grundzüge des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

1.2.3 Schutzgebiete, Biotopkartierung

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt (wie der Rest der Siedlung Ranzing Ost) vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald. Zweck des Landschaftsschutzgebietes ist es,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern (...),
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes zu bewahren,
- eingetretene Schäden zu beheben oder auszugleichen.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder den genannten besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen.

Für die Bauanträge im Vollzug des Bebauungsplans sind jeweils Befreiungen von Verboten der Schutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans muss, damit dieser nicht „ins Leere laufen“ und damit unzulässig würde, in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald eine „Befreiungslage“ festgestellt werden. Hierfür ist u. a. nachzuweisen, dass die negativen Wirkungen einer Bebauung ausgeglichen werden können (§§ 3-6 der Verordnung).

Am Westrand des Gebiets verläuft ein wasserführender Graben; an der Sohle, zum Teil in geringer Breite entlang des Grabens und am nördlichen Ende des Grabens (auch außerhalb des Geltungsbereiches) findet sich seggen- und binsenreiche Vegetation und damit ein nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG geschützter Biotoptyp. Die Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und befinden sich innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche. Im betroffenen Grünland finden sich zwar in einzelnen Kleinfeldern auch Vorkommen von Feuchtezeigern (Binsen- und Seggendarthen, Schlangen-Knöterich), jedoch erreichen diese hier nicht die für eine Abgrenzung als gesetzlich geschützter Biotop erforderlichen Deckungsgrade (vgl. LfU 2022⁴, Tafel 29 ff).

In einem Abstand von ca. 15 Meter westlich des Geltungsbereiches wurde unter der Nummer 7144-0151-002 eine Fläche in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst („Feuchtgebiete südöstlich Ranzing“). Ein Teil dieser Fläche ist außerdem im Ökoflächen-Kataster als „Ankaufsfläche“ enthalten.

Weitere kartierte Biotope finden sich östlich des Baugebietes entlang einem Zulauf zum „Lallinger Bach“, in einem Abstand von knapp 70 m. Erhebliche Wirkungen auf diese benachbarten Flächen können wegen der Entfernungen und wegen der zwischenliegenden Wege, Erhebungen und sonstiger Barrieren ausgeschlossen werden. Innerhalb des Baugebietes wurde außerdem eine Teilfläche, zugehörig zu der hier bereits erteilten Baugenehmigung, im Ökoflächenkataster erfasst.

Entlang dem Lallinger Bach erstreckt sich das FFH-Schutzgebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ (Teilfläche DE7144373.01); dieses Gebiet reicht im Osten bis ca. 80 m, im Westen ca. 180 m an den Geltungsbereich heran. Ein direkter Einfluss auf das Schutzgebiet ist nicht erkennbar, allerdings müssen potenzielle indirekte Wirkungen z. B. durch eine nach-

⁴ LfU (Hrsg.)(2022): „Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel)“. – Augsburg, 04.2022, 76 S.



Abbildung 8: Graben an der Westseite des Geltungsbereiches

teilige Beeinflussung des Wasserhaushaltes (z. B. Abschwemmung von schädlichen Stoffen) vermieden werden.

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

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume

2.1.1 Bestand

Betroffene Lebensraumtypen

Die Planung betrifft mit den ermöglichten Bau- und Intensiv-Gartenflächen vor allem Grünland; hierbei handelt es sich im Westteil um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland und Intensiv-Grünland sowie im Ostteil um Garten- bzw. intensiv gemähte Rasenflächen.

Entlang dem kleinen Bachlauf an der Westseite und am Nordende wurden außerdem „Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen“ (vor allem gekennzeichnet durch die Wald-Hainsimse, *Scirpus sylvaticus*) erfasst. Örtlich eingestreut finden sich im Grünland Vorkommen von Feuchtezeigern (einzelne Binsen- und Seggenarten, Schlangen-Knöterich), jedoch erreichen diese hier nicht die für eine Abgrenzung als gesetzlich geschützter Biotop erforderlichen Deckungsgrade (vgl. LfU 2022). Entlang der Straßenböschung an der Regener Straße ist die Nährstoffversorgung der Wiese schwächer, woraus hier das Vorkommen einzelner Magerkeitszeiger resultiert.



Abbildung 9: Feuchtwiesenbereich am oberen (nördlichen) Ende des Grabens

Hinzu kommen vor allem im Ostteil ein älterer Einzelbaum (Nussbaum, Stamm-Durchmesser ca. 45 cm), eine markante Birkengruppe an der Südgrenze sowie ein Strauch-Streifen entlang der Regener Straße (zum Teil mit Ziergehölzen). Mit Ausnahme des Nussbaums soll in die Gehölze nicht eingegriffen werden.

Pflanzenarten

Innerhalb der unmittelbaren Eingriffsbereiche wurden bisher keine bedeutsamen Pflanzenarten festgestellt; entlang der Regener Straße kommen in wenigen Exemplaren landkreisbedeutsame Magerkeitszeiger (z. B. Heidenelke, *Dianthus deltoides*) vor.

Tierarten

Aus der Auswertung von speziell geschützten, potenziell vorkommenden Arten für das Kartenblatt der Topografischen Karte TK 7144, Lalling, ergänzt um einzelne Artangaben zum Landkreis Deggendorf⁵, kann die in Tabelle 2, S. 23, zusammengestellte Liste potenzieller Vorkommen abgeleitet werden.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Vorkommen erfolgten am 01.03., 14.03., 19.06. und 15.07. Begehungen zur Vegetation mit Beobachtung der gleichzeitig feststellbaren Tierwelt. Aufgrund der Biotopstruktur ist jedoch mit Ausnahme des zur Fällung vorgesehenen Nussbaums nicht mit (potenziell) betroffenen Tierarten zu rechnen. Abgesehen von sog. Ubiquisten wurden bisher keine naturschutzfachlich bedeutsamen Arten festgestellt⁶.

Der Nussbaum wurde mit Blick auf mögliche Habitate (Höhlen, Rindentaschen u. ä.) untersucht; hierbei wurden, entsprechend Alter und vitalem Zustand, keine derartigen Strukturen

⁵ <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

⁶ In Bezug auf Reptilien ist die Nutzung der Straßenböschung oder z. B. des Umfeldes des Bachlaufes potenziell möglich. In diese Bereiche wird jedoch nicht oder nur punktuell eingegriffen. Bei den Geländeaufnahmen wurden bisher, auch bei guten Beobachtungsbedingungen, keine Vorkommen festgestellt.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BY	RL D
Säugetiere, ohne Fledermäuse			
Castor fiber	Biber		
Fledermäuse			
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	2	V
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		
Myotis myotis	Großes Mausohr		V
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V
Myotis nattereri	Fransenfledermaus		
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V
Vespertilio murinus	Zweifarbfladermaus	2	D
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	V	
Accipiter nisus	Sperber		
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3
Bubo bubo	Uhu		
Buteo buteo	Mäusebussard		
Columba oenas	Hohltaube		
Corvus corax	Kolkrabe		
Corvus monedula	Dohle	V	
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3
Dryobates minor	Kleinspecht	V	V
Dryocopus martius	Schwarzspecht		
Emberiza citrinella	Goldammer		V
Falco subbuteo	Baumfalke		3
Falco tinnunculus	Turmfalke		
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3
Hippolais icterina	Gelbspötter	3	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3
Jynx torquilla	Wendehals	1	2
Lanius collurio	Neuntöter	V	
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2
Passer montanus	Feldsperling	V	V
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V
Picus canus	Grauspecht	3	2
Picus viridis	Grünspecht		
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2
Scolopax rusticola	Waldschnepfe		V
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V	
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3	
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2
Reptilien			
Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V
Amphibien			
Bombina variegata	Gelbbauchunke	2	2
Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	2	3
Schmetterlinge			
Phengaris nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	V	V
Phengaris teleius	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	2	2

Tabelle 2: Potenziell im Gebiet vorkommende, naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten.

grau hinterlegt: Vorkommen im Planungsgebiet unwahrscheinlich

festgestellt. Bei Beachtung der zeitlichen Vorgabe für eine Fällung können damit Betroffenheiten von speziell geschützten Tierarten ausgeschlossen werden.

Für das Gebiet ist die Nutzung durch mehrere der in Tabelle 2 genannten Fledermausarten insbesondere als Jagdrevier anzunehmen; diese Habitatfunktion wird jedoch durch eine Bebauung nicht erheblich nachteilig verändert.

Für den Bereich des Baugebietes wie auch südlich davon sind Wanderrouten von Erdkröten von Westen nach Osten bekannt. Wie das Beispiel der Kirchfeld-Siedlung (Hauptort Lalling) und anderer Siedlungsgebiete im Landkreis zeigt, wird die Wanderung – bei richtiger, barrierefreier Ausgestaltung der Freiflächen – durch Siedlungsflächen nicht erheblich behindert.

Kleinflächig können die Feuchtbereiche am Westrand auch für andere Artengruppen (Schmetterlinge, Heuschrecken u. ä.) von Bedeutung sein.



Abbildung 10: Vitalitätszustand des Nussbaums (östlicher Teil des Baugebietes)

2.1.2 Bewertung des Bestands

Garten- bzw. Rasenfläche (Ostteil): Geringe Bedeutung

Extensiv genutztes Grünland, Feuchtgrünland, feuchte Hochstaudenfluren, Graben, junge Gehölze, Hecke, Einzelbaum (mittlere Ausprägung): Mittlere Bedeutung

Baumgruppe an der Südgrenze: Hohe Bedeutung

2.1.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Die ermöglichten Baumaßnahmen betreffen vor allem Grünflächen mit geringer oder mittlerer Bedeutung, in kleinen Flächenanteilen auch höherwertiges artenreicheres Grünland sowie einen Einzelbaum (Nussbaum).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Lebensräume, geschützte Biotope

In wertvollere, geschützte Biotoptypen (Feuchtwiesen) wird durch die Planung aufgrund der vorgegebenen Baufenster und der Festsetzung von privaten Grünflächen nicht eingegriffen. Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer GRZ begrenzt.

Speziell geschützte Tierarten

Aufgrund der Konzentration der Baufenster auf wenig bedeutsames Grünland und aufgrund der Habitatausstattung können erhebliche Beeinträchtigungen von speziell geschützten Tierarten ausgeschlossen werden. Die Fällung eines Nussbaumes wird auf den Winter beschränkt, um Störungen und andere Beeinträchtigungen zu vermeiden. Besondere Habitat-

elemente (Höhlen u. ä.) waren an dem Nussbaum nicht aufzufinden. Beeinträchtigungen von weiteren Brutvögeln sind hinreichend sicher auszuschließen.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ausweichmöglichkeiten können damit erhebliche Beeinträchtigungen von Vorkommen von speziell geschützten Tierarten durch Störungen, Verletzungen, Tötungen sowie eine relevante Verschlechterung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Für geeignete Teile der Grünflächen wie ungenutzte Böschungs-, Rand und Restflächen ist die Herstellung von artenreichen Grünlandbeständen durch geeignete Mähgutübertragung oder durch Ansaat festgesetzt. Für eine Ansaat ist idealerweise örtlich gewonnenes Saatgut (z. B. über Landschaftspflegeverband) oder, falls anders nicht machbar, eine zertifizierte, standortgerechte Regio-Saatgutmischung zu verwenden (Grundmischung / Frischwiese; 70% Gräser, 30% Kräuter; "HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend". Ansaatmenge: 5 g/m²).

Weitere Regelungen gelten für den Rückschnitt von Gehölzen. Festsetzungen z. B. zur zulässigen Ausführung von Einfriedungen sichern auch eine ungehinderte Kleintierwanderung (Ausschluss von Sockeln und Grenzmauern, ausreichender Abstand von Zaunfeldern zur Bodenoberfläche). Hinzu kommen Regelungen zu vogelsicheren Verglasungen und zur möglichst insektenschonenden Beleuchtung.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Aus der Planung resultieren in den Eingriffsbereichen, die durch Gebäude oder intensiv ausgebauten Verkehrsflächen verursacht werden, erhebliche, praktisch vollständige Verluste der vorhandenen, allerdings meist wenig oder mittel bedeutsamen Lebensräume.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Bestand

Der Boden hat sich aus dem Gestein des Grundgebirges („Moldanubikum s. str., Gneis oder Diatexit, wechsellagernd“; „Wechselfolge von Metablastischem Biotit-Plagioklas-Gneis, Metatektischem Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis, Diatektischem Gneis und Diatexit; Gefügevariation zwischen lagig, schlierig und massig“⁷) entwickelt.

Im Gebiet liegt „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grus-sand (Granit oder Gneis)“ vor.

Dieser Typ stellt den im Bayerischen Wald typischen, aus der Verwitterung des Grundgebirges entstandenen Boden dar. In der Feuchthöhe am Nordende des Baugebietes ist eine Vergleyung des Bodens und ein höherer Humusgehalt aufgrund der Durchnässung zu erwarten.

Die Böden sind durch die bisherige landwirtschaftliche oder Garten-Nutzung beeinflusst.

Dem betroffenen Bodentyp werden bezüglich wichtiger Funktionen folgende Ausprägungen zugeordnet:

⁷ Geologische Karte 1:25.000; Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bodenfunktion:	
Wasserückhaltevermögen (bei Niederschlägen):	sehr hoch
Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe	sehr gering
Schwermetallrückhalt (Cadmium)	gering
Säurepuffervermögen	(gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit	gering
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

Tabelle 3: : Bodenfunktionen und deren Ausprägung. Angaben übernommen aus der Bodenfunktionskarte 1:25.000, Bay. Landesamt für Umwelt; Abruf von WMS-Daten, 03.2024; Angaben in Klammern: Eigene Einschätzung

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

2.2.2 Bestandsbewertung

Vergleyte Braunerde (Feuchtfächen im Nordteil des Gebietes, entlang Bachlauf): Mittlere Bedeutung

Braunerdeböden: Geringe Bedeutung

2.2.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Im Bereich der künftigen Bau- und Verkehrsflächen wird der Boden bau- und anlagenbedingt erheblich und dauerhaft umgeformt und überbaut. Hinzu kommt ggf. eine intensive Veränderung der natürlichen Schichtung bei Geländemodellierungen (Abgrabungen und Auffüllungen).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Wesentliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme ist die Begrenzung von möglichen Baumaßnahmen auf bestimmte Baufenster und die Vorgabe einer GRZ sowie die Begrenzung von Umgriff und Intensität von Geländeänderungen auf das Umfeld von Haupt- und Nebengebäuden. Hinzu kommt die Begrenzung von Flächenversiegelungen und -befestigungen für den Verkehr auf die tatsächlich notwendigen Bereiche. Für die Parzelle 4 kann eine bestehende Zufahrt mit genutzt werden; für die Parzellen 1 bis 3 werden die Versiegelungen für die Zufahrt auf den Anschluss an die Kreisstraße (Vorgabe der Kreisstraßenverwaltung) mit einem Fahrstreifen von 3m Breite, auf die unmittelbaren Rangierbereiche vor Garagen, sowie Wege und Terrassen beschränkt.

Nach der Bauphase werden die Freiflächen im Baugebiet nicht mineralisch gedüngt und nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt sowie außerhalb von Gartenflächen extensiv genutzt bzw. gepflegt. Dies bewirkt eine gewisse Entlastung bestimmter natürlicher Bodenfunktionen (z. B. Entlastung / Verbesserung der Umsetzungs- und Sorptionsfähigkeit).

Verbleibende Eingriffswirkungen

In Bezug auf den Boden verbleiben innerhalb der Baufenster, der Verkehrsflächen und der Bereiche mit Geländeanpassungen erhebliche Auswirkungen.

In den künftigen Baubereichen wird die oberste, intensiv belebte Bodenschicht großflächig und dauerhaft entfernt, die Bodenschichtung verändert und die Fläche zum überwiegen- den Teil versiegelt. In diesen Bereichen ändert sich der Wasser- und Stoffhaushalt der Boden-

schichten grundsätzlich. Dies gilt ebenso für versiegelte Verkehrsflächen sowie partiell für teilversiegelte Verkehrsflächen.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Bestand

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs fließt ein kleines Rinnsal von Nord nach Süd; dieses Rinnsal speist sich aus vernässten (Quell-)Bereichen am Nordende des Geltungsbereiches bzw. nördlich und nordwestlich angrenzend. Die Vernässungsbereiche sind anhand der (Feucht-)Vegetation und des Bodenzustands zu erkennen. In das Rinnsal münden zwei von Osten kommende verrohrte Zuläufe. Die Wasserführung folgt dem Witterungsverlauf, bei lang anhaltender Trockenheit ist ein Ausbleiben des Abflusses möglich. Soweit ersichtlich, bestehen keine erheblichen stofflichen Belastungen des Gewässers (Eintrag von Schad- oder Nährstoffen).

Das beschriebene Gewässer fließt, über eine Verrohrung unter dem westlich angrenzenden Erschließungsweg, weiter nach Westen.

Östlich des Geltungsbereichs, in einer Entfernung von ca. 80 m, befindet sich der mittlere Zulauf zum Lallinger Bach mit Fließrichtung von Nord nach Süd. Dieser Bach wird durch das Baugebiet potenziell über die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem östlichen Baugebietsteil berührt.

Der weit überwiegende Teil der überplanten Fläche weist vermutlich größere (> 1 m) Grundwasser-Flurabstände auf; dies gilt jedoch nicht für den nördlichsten Bereich, in dem Grundwasser oder Schichtwasser zu Tage tritt.

Der Graben am westlichen Rand zeigt sich in der Vegetation vergleichsweise naturnah, allerdings mit gestrecktem Verlauf. Im weiteren Verlauf dieses Gewässers bestehen Engpässe (Durchlässe, Verkrautungen u. ä.), weshalb das Abflussgeschehen durch die Bebauung nicht maßgeblich verändert werden sollte.

2.3.2 Bestandsbewertung

Westlicher Teil des Geltungsbereiches: Hohe Bedeutung

Östlicher Teil des Geltungsbereichs: Mittlere Bedeutung

2.3.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Durch die Erweiterung und Neuerrichtung von Gebäuden und deren Erschließung wird bau- und anlagebedingt der Wasserhaushalt erheblich verändert.

Die Bebauung und Bodenversiegelung behindert – ohne die Anwendung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen – die Einsickerung von Wasser in den Boden sowie die Anreicherung von Grundwasser und verstärkt und beschleunigt den oberflächigen Abfluss von Wasser.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Ein mindestens 5 m breiter Streifen (gemessen von der Oberkante der Böschung) entlang des Grabens wird von Bebauung freigehalten und als private Grünfläche festgesetzt.

Die Verwendung von versiegelnden Belagsarten wird ausgeschlossen bzw. auf unvermeidlich notwendige Flächen begrenzt.

Nicht vermeidbarer Oberflächenabfluss von befestigten Verkehrsflächen soll bevorzugt über Grünflächen breitflächig versickert oder, wie das Wasser von Dachflächen, der Regenwasserbehandlung zugeführt werden.

In den Eingrünungs- und Ausgleichsflächenanteilen des Geltungsbereiches ergeben sich geringe Entlastungen des Grundwassers gegenüber stofflichen Belastungen.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Vor Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zum Wasserhaushalt verbleiben aus der mit der Planung ermöglichten zusätzlichen Bebauung die oben beschriebenen erheblichen Wirkungen auf den Wasserhaushalt.

2.4 Schutzgut Luft

2.4.1 Bestand

Aus dem westlichen Teil des Geltungsbereich sind aktuell Belastungen der Luft durch geringfügige Emissionen vor allem aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gegeben. Dies betrifft Emissionen von CO₂ sowie Methan (während zeitweiser Weidehaltung) und Geruchsstoffe. Die Emissionen bleiben dabei in einem für den Außenbereich bzw. ein Dorfgebiet durchschnittlichen, weithin akzeptablem Rahmen und treten nur kurzzeitig auf.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches bestehen keine Belastungen.

2.4.2 Bestandsbewertung

Gesamter Eingriffsbereich: Mittlere Bedeutung

2.4.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Für den Westteil ergibt sich mit der Einstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eine Reduzierung der entsprechenden Emissionen.

In Bezug auf die Gebäude ist mit der geplanten Ausweisung eine Ausweitung der Emissionen vor allem von CO₂ aus der Gebäudeheizung und aus dem Verkehr von und zu den Parzellen möglich. Bei den Neubauten sollen allerdings ein geringer Energieverlust und -bedarf für die Gebäude erreicht werden sowie klimaneutrale Beheizungen (z. B. Wärmepumpe mit Solarstrom) eingesetzt werden.

Baubedingt ergeben sich jedoch zunächst temporäre Belastungen durch zusätzliche Emissionen von Abgasen und CO₂, vor allem durch die eingesetzten Baumaschinen und durch die in der Regel energieintensive Herstellung der verwendeten Baustoffe.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Vor allem durch den Einsatz von Dämmung und die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie werden CO₂-Emissionen vermieden oder reduziert. Dies kann allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Per Saldo und mittelfristig wird aus den Baumaßnahmen eine relativ geringe Belastung mit klimaschädlichen Abgasen erwartet; den größten Anteil werden die mit den Baustoffen und Bauprozessen verbundenen Emissionen haben.

2.5 Schutzgut Klima

2.5.1 Bestand

Die geplante Baufläche liegt auf einem flachen, nach Norden ansteigenden Geländerrücken (s. Abb. 7, S. 13). Oberhalb befinden sich weitere Gebäude und Gartenflächen, der

Westteil weist keine nennenswerte höhere Vegetation auf, nach Süden (jenseits der Dorfstraße) schließt ein Obstwiesenfeld an. Der Ostteil ist von zum Teil hohen Gehölzen umgeben.

Aufgrund der topografischen Lage ist das Gebiet relativ gut durchlüftet, lediglich der Ostteil ist durch Vegetation bereits im Bestand deutlicher gegenüber Luftbewegungen abgeschirmt. Unter diesen Bedingungen sind wenig ausgeprägte mikroklimatische Besonderheiten (wie z. B. Kaltluftentstehung, -sammmlung oder -bewegung) zu erwarten. In der Folge ist auch kaum mit Effekten auf die Umgebung (wie Zustrom von Kaltluft) zu rechnen.

Die für die Kaltluftbildung wichtigen (Feucht-)Flächen am Nordende des Gebietes sind vergleichsweise klein und bleiben zudem unverändert, ebenso die Route entlang des Grabens.

2.5.2 Bestandsbewertung

Feuchtfläche und Graben am Westrand des Geltungsbereichs: Mittlere Bedeutung

Restlicher Geltungsbereich: Geringe Bedeutung.

2.5.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden Gebäude und versiegelte Flächen ermöglicht. Dies bedeutet in der Regel eine Zunahme der Temperaturamplituden (Aufheizung und Abkühlung) und ungünstigere Bedingungen durch höhere Trockenheit, ggf. in Kombination mit Staubaustrag.

Dies wird jedoch durch die geringe Größe des Gebietes und vor allem durch die Durchlüftung in Folge der topografischen Exponiertheit kompensiert. Auch großräumig ergeben sich keine Änderungen.

2.6 Schutzgut Landschaft - Biotopverbund

2.6.1 Bestand

Das Planungsgebiet liegt im wesentlichen im bestehenden Siedlungszusammenhang. Für den Westteil bestehen schwache Biotopverbundeffekte durch die etwas magereren Grünlandbestände entlang der Straße und geringe bis mittlere Effekte der Vernetzung entlang des Grabens hin zu den Feuchtflächen im Norden. Im Ostteil des Gebietes bestehen vor allem an der Südseite durch die großen und standortheimischen Gehölze (Birkengruppe) Verbundfunktionen in Bezug auf gehölzbetonte Biotoptypen (etwa von West nach Ost).

Relativiert wird diese Bedeutung jeweils durch die benachbarten Verkehrsflächen, die zwar nicht übermäßig frequentiert sind, jedoch z. B. sehr ungünstige kleinklimatische Bedingungen aufweisen.

Im und südlich des Baugebietes (in der relativ feuchtesten Senkenlage des Geländerückens) erfolgt jährlich ein Teil der örtlichen Amphibienwanderung (Erdkröte) von West nach Ost zu den Laichgewässern östlich.

2.6.2 Bestandsbewertung

Gewässer und Feuchtbioptope, Gehölzbestand im östlichen Geltungsbereich: Mittlere bis hohe Bedeutung

Grünland entlang der Straßenböschung: Geringe bis mittlere Bedeutung

Restliche Flächen: Geringe Bedeutung



Abbildung 11: Blick auf das geplante Baugebiet aus Süden

2.6.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Die Planung führt aufgrund der relativ geringen Flächen, der Sicherung eines Uferrandstreifens entlang dem Bachlauf und der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen zu wenig erheblichen Verschlechterungen in den gegebenen Verbundstrukturen.

Schutzgutspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt der für den Verbund relevanten Flächen werden erhebliche Eingriffe in Verbundstrukturen vermieden.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Für den Biotopverbund ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Verschlechterungen.

Im Baugebiet werden zudem Sockel u. ä. für Einfriedungen ausgeschlossen, um die Kleintierwanderung (Amphibien, Igel) nicht zu behindern.

2.7 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild

2.7.1 Bestand

Der Geltungsbereich weist im Bestand im Ostteil eine gute bis sehr gute äußere Eingrünung auf. Die westliche Fläche ist dagegen vollständig einsehbar; hier wird das Bild von der umgebenden Siedlung und vor allem auch durch das westlich angrenzende Baulager geprägt. Weiter südlich findet sich eine Streuobstwiesenparzelle in der für den Lallinger Winkel weitgehend typischen Ausprägung.

Aufgrund der topografischen Lage ist die Fläche (hier vor allem der Westteil) auf mittlere Entfernungen von Süden und Westen aus gut einsehbar. Eine explizite Fernwirkung besteht dagegen aufgrund der Abschirmung durch Gelände und Vegetation nicht.

2.7.2 Bestandsbewertung

Gesamtes Gebiet: Mittlere bis hohe Bedeutung

2.7.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Durch die Bebauung ergeben sich vor allem im Westteil intensive Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, wobei zwar einerseits (gegenüber bestehender Bebauung und Freiflächenelemente) keine neuen Elemente auftauchen, jedoch andererseits diese Bebauung bis an die Straßeneinmündung heranrückt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Die Beschränkung der Baudichte und Bauhöhen und die Beschränkung von Geländeänderungen begrenzen die optischen Effekte. Die Beibehaltung (Ostteil) bzw. die Einplanung einer deutlichen Eingrünung auf der Süd- und Ostseite des Westteiles halten die Sichtbarkeit dieser Veränderungen in einem angemessenen, zuträglichen Verhältnis.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Unter Einbeziehung der Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen kann insgesamt ein landschaftsgerechtes Bild des Baugebietes gesichert werden.

2.8 Schutzgut Mensch

2.8.1 Bestand

Erholung

In der Gemeinde Lalling und den umgebenden Gemeinden im Naturraum „Lallinger Winkel“ besitzen Tourismus und Erholung in der Natur eine erhebliche Bedeutung. Von besonderem Reiz ist sowohl die landschaftliche Ausprägung der Kessellage im Naturraum wie auch örtliche Elemente wie die Streuobstbestände.

Das Gebiet der Gemeinde Lalling und ihrer Nachbargemeinden ist gut durch Wanderwege und Radwanderwege sowie mit Quartierangeboten erschlossen. Unmittelbar am Gebiet vorbei (Kreisstraße über Dorfstraße nach Ranzing) führt ein Landkreis-Radweg; zusammen mit einem weiteren örtlichen Radweg führt ein örtlicher Wanderweg (Nr. „2“) auf einem Feldweg südlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von ca. 200 m vorbei (mit teilweise Blick auf den Ortsteil Ranzing Ost und das Baugebiet).

Lärm

Von dem unmittelbaren Planungsgebiet gehen aktuell kaum Lärmemissionen aus.

Von außen sind Lärmeinwirkungen von Seiten des Straßenverkehrs (Kreisstraße und Verbindungsstraße nach Ranzing) sowie von den benachbarten gewerblichen Flächen möglich.

In Bezug auf den Verkehr ist im Bestand wie im Planungszustand keine größere Belastung gegeben, da die an den Bauflächen vorbeiführenden Straßen nur eine geringe Frequentierung aufweisen. Für die Kreisstraße DEG 23 gibt das BaySIS für die benachbarte, etwas weiter nördlich gelegene Zählstelle (ohne zwischenliegenden größeren Zu- oder Ablauf von Verkehr) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 297 Fahrzeugen, mit 15 Schwerverkehrs-Fahrzeugen, an. Für die Straße nach Ranzing (West), die ansonsten nur noch eine weitere Ortschaft (Duchfurth) erschließt, wird eine noch geringere Belastung (DTV ca. 200 Fahrzeuge) angenommen.

Aus der überschlägigen Berechnung nach DIN 18005-1 (Schätzverfahren gemäß Anhang A) lassen sich für eine Verkehrsbelastung von ca. 300 KFZ auf der DEG 23 und einer minimalen

Entfernung zwischen Straßenachse und Hauptgebäude (bzw. Baufenster) von 13 m Lärmbelastungen von tagsüber 53 dB(A) und nachts von ca. 42 dB(A) ermitteln. Für eine (rechnerische) Summe von 500 Fahrzeugen (an der Abzweigung nach Ranzing) ergeben sich Werte von 55 dB(A) (Tags) 44,5 dB(A) Nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 60 dB tagsüber und 50 (bzw. 45 dB) Nachts werden damit in Bezug auf den Straßenlärm eingehalten.

Benachbart zum Planungsgebiet befinden sich zwei gewerbliche Betriebe; westlich angrenzend wird das Lager einer Baufirma betrieben, nordöstlich befindet sich ein Obst- und Gemüsehandel. Letzterer fügt sich in die umgebende, zum Teil noch enger benachbarte Wohnbebauung ein. Die wesentliche Lärmquelle liegt hier in An- und Abfahrten (insgesamt bis maximal 6 pro Tag). Der Umschlag von Waren findet in der Regel innerhalb der Garage statt. Die für die Lärmemissionen maßgebliche Ausfahrt des Betriebes in die Kreisstraße liegt 25 Meter von der nördlichsten Baugrenze entfernt. Die Belastung durch diesen Betrieb wird daher nicht gesondert betrachtet, da der (geringe) Verkehr in der Verkehrsstärke der Regener Straße / DEG 23 bereits mit enthalten ist und ansonsten keine erheblichen Lärmemissionen auftreten.

Gegenüber dem Baugebiet (Regener Straße Nr. 14) besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb. Die Haltung weniger Tiere (Pferde) verursacht keine Lärmemissionen in relevantem Umfang.

Auch vom Lager der westlich angrenzenden Baufirma geht nur selten (1-2 mal / Tag) und nur kurzzeitig eine Lärmbelastung aus, wenn dort Material auf- oder abgeladen oder Geräte abgestellt werden. Ansonsten findet in dem Bereich kein eigenständiger, lärmbehafteter Betrieb statt. Der engste Abstand zu den Baufenstern beträgt ca. 13 Metern.

In beiden relevanten Betrieben wird nicht außerhalb der Tagesstunden (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) gearbeitet. Aus dem bisherigen Betrieb beider Unternehmen sind bislang keine Konflikte bezüglich der Lärmbelastung mit der (zum Teil noch enger angrenzenden) Nachbarschaft bekannt geworden.

Vor allem aufgrund der relativ geringen Frequentierung und der im Fall des Baumaterialien-Lagers nur kurzzeitigen Arbeiten werden die relevanten Orientierungswerte der DIN 18 005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 60 dB tagsüber und 50 (bzw. 45 dB) Nachts auch in Bezug auf die mögliche gewerbliche Lärmquellen eingehalten. Auch eine energetische Summierung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und aus den Gewerbebetrieben dürfte deutlich unter den Orientierungswerten liegen.

Elektromagnetische Strahlung

Hinweise für eine Einwirkung von elektromagnetischer Strahlung jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung (verursacht z. B. durch Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u. ä.) bestehen nicht. Die noch bestehende 20kV-Luftleitungen sollen vor der Bebauung des Gebietes erdverkabelt werden.

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

Der westliche Baugebietsteil hat keinen unmittelbaren Kontakt zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, der östliche Teil grenzt im Süden an eine Wirtschaftswiese an. Im Ortsteil befindet sich gegenüber an der Regener Straße (Nr. 14) ein landwirtschaftlicher Betrieb (Pferdehaltung im Nebenerwerb). Aufgrund des geringen Umfangs und der Flächenorientierung vor allem nach Osten zeigen sich keine erheblichen Immissionsbelastungen (Geruch, Staub, Lärm etc.).

Spürbare Geruchsbelastungen sind lediglich z. B. aus der Ausbringung von Wirtschaftsdünger auf benachbarten Wiesen möglich. Diese Belastung tritt jedoch in der Regel nur kurzzeitig und im orts- und landschaftsüblichen Rahmen auf.

Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind innerhalb der Siedlungsfläche im dörflichen Mischgebiet im Übrigen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.

Sonstige Immissionen

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

2.8.2 Bestandsbewertung

Erholung: Hohe Bedeutung

Lärm: Geringe bis Mittlere Bedeutung

Elektromagnetische Strahlung: Keine Bedeutung

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft: Geringe Bedeutung

Sonstige Immissionen: Keine Bedeutung

2.8.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Erholung:

In Bezug auf die möglichen Effekte der Planung werden aufgrund der zu erhaltenden guten Eingrünung (Ostteil) und der aufzubauenden Eingrünung des Westteils keine nennenswerten negativen Wirkungen erwartet.

Lärm:

Durch die Planung wird eine (sehr begrenzte) Ausweitung von Verkehr ausgelöst und die im Siedlungsbereich für Wohnflächen bereits gegebene Lärmemission auf die neuen Baugrundstücke ausgeweitet. Die Verkehrsbewegungen sind von untergeordneter Bedeutung, die Nutzungsart und damit die Qualität der Lärmemissionen bleibt im bereits bekannten Spektrum. Nach den aktuellen Plänen der Eigentümer ist für die Flächen Wohnbebauung vorgesehen. Hierdurch ist keine merkbare zusätzliche Belastung der Umliegender zu erwarten.

Sofern (zulässige) gewerbliche Nutzungen geplant würden, müssten hierbei in der Umgebung die für ein MD-Gebiet geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden (und diese Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden).

Durch die geringe Verkehrsbelastung und die gegebenen Abstände kommt es für die Verkehrsgerausche zu ausreichenden Abschwächungen, so dass an den geplanten Wohngebäuden die maßgeblichen Beurteilungspegel für störende Lärmbelastungen eingehalten werden. Dies gilt aufgrund der geringen Frequentierung (1-2x pro Tag, außerhalb der Nachtzeiten, 22:00 – 6:00 Uhr) und der jeweils nur kurzzeitigen Belastung (¼ bis ½ h) auch für die direkt benachbarten gewerblichen Emissionen. Eigene Festsetzungen zum Schallschutz erscheinen damit nicht notwendig, empfohlen wird jedoch prinzipiell eine entsprechende Grundrissorientierung (möglichst straßenabgewandte Orientierung bzw. möglichst große Entfernung von den Fahrbahnen).

Elektromagnetische Strahlung, Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft, sonstige Immissionen:

Für die Zukunft werden auch durch die Bauleitplanung keine wesentlichen, nachteiligen Änderungen erwartet.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung und aufgrund der gegebenen Entfernungen treten keine erheblichen störenden Immissionsbelastungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden auf.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.9.1 Bestand

Eine Abfrage von Daten der bayerischen Denkmalschutzbehörden⁸ ergab für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler, geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in Ranzing (Az. D-2-71-130-33, Obstgartenweg 4, „Köblergut (Zweiundreißigstel Hof), „Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, hohem Kniestock und Traufschrot, im Kern 17./18. Jh.“)

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

2.9.2 Bestandsbewertung

Geringe Bedeutung

2.9.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

2.10 Wechselwirkungen

2.10.1 Bestand

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

2.10.2 Bestandsbewertung

Keine Bedeutung

2.10.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

⁸ WMS-Dienst des Landesdenkmalamtes; Abruf 03.2024

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die nördliche Hälfte des Gebietes (zwei Parzellen) mit einer baldigen Bebauung zu rechnen, da hier bereits Baurecht auf Basis des §34 BauGB gegeben ist. Für eine Parzelle liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Die südlichste Parzelle im Westteil sowie der Ostteil würden unbebaut, und damit Grün- und Gartenfläche bleiben. Der örtliche Bedarf würde in der Folge voraussichtlich an anderer Stelle, je nach Verfügbarkeit von Flächen auch in einer anderen Gemeinde, gedeckt.

Im nicht bebauten südlichen Teil des Planungsgebiets würden insbesondere die Eingriffe in die Umweltgüter Arten und Biotope, Boden und Wasser unterbleiben.

In der Summe käme es voraussichtlich zu einer geringeren Belastungen der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Lebensräume, Boden und Wasser.

4 Ausgleichsmaßnahmen

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

4.1 Eingriffsintensität, Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors

Für das geplante Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese GRZ wird gemäß Leitfaden zur Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung von 2021⁹ für die gering- und mittelwertigen betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) als Beeinträchtigungsfaktor angesetzt. Für hochwertige Biotoptypen (z. B. ältere Baumbestände) soll in der Regel ein Faktor von 1,0 angesetzt werden. Im vorliegenden Fall (Baumreihe süd-östlich) ist für diese der vollständige Erhalt festgesetzt; allerdings kann es zu einer Zunahme von Störungen kommen. Infolgedessen wird auch für diesen Biotop- und Nutzungstyp ein Eingriffsfaktor von 0,3 angesetzt.

4.2 Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen

Bestimmte Vermeidungsmaßnahmen können in Form eines „Planungsfaktors“ ausgleichsmindernd berücksichtigt werden. Von den hierbei möglichen Maßnahmen (s. Anhang 2 / Tabelle 2.2 des „Leitfadens“⁷) werden im vorliegenden Fall folgende umgesetzt:

- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen (mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin);

Bei Bewertung dieser Einzelmaßnahmen mit jeweils 5 % ergibt sich ein Planungsfaktor von insgesamt 5 %.

Die potenziell möglich Berücksichtigung der „Naturnahen Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke“ oder der „Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden“ wird vorliegend nicht im Planungsfaktor be-

⁹ Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.) (2021): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ein Leitfaden“; Bearbeitung: Bosch & Partner GmbH; Jestaedt + Partner; München, eingeführt im Dezember 2021; 60 S.

rücksichtigt, da diese Flächen zum überwiegenden Teil in die Ausgleichsflächen mit einbezogen wurden.

4.3 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich aus den Wertverlusten¹⁰ der betroffenen Flächen, gewichtet mit dem Beeinträchtigungsfaktor (0,3, siehe oben).

Zur Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wird der so errechnete Ausgleichsbedarf um den Planungsfaktor (5 %) vermindert.

Als Eingriffsflächen werden gemäß Systematik des Leitfadens *alle* Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches außer der Verkehrsfläche (Regener Straße) angesetzt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Planbeilage 2 zum Umweltbericht im einzelnen dargestellt und tabellarisch erfasst.

Aus den festgelegten Faktoren und der Größe der einzelnen Eingriffsflächen (insgesamt 5.901,0 m²) ergibt sich zunächst ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 9.028 Wertpunkten. Unter Anrechnung des Planungsfaktors von -5% für Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von $9.028 - 451 = 8.577$ [WP].

4.4 Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

4.4.1 Ausgleich Wasserhaushalt

Zum Ausgleich der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt wird für den West- und den Ostteil jeweils der Rückhalt des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Ziel und Maßstab der Maßnahmen ist es, dass von der Fläche nach der Bebauung nicht mehr und nicht schneller Wasser abfließen darf als vor der Bebauung (also im Vorfluter unterhalb keine erheblichen Abfluss-Änderungen auftreten).

Im Plangebiet werden hierfür an topografisch günstiger Position jeweils überschlägig ermittelte (15 % der angeschlossenen versiegelten Areale) Flächen festgesetzt, in denen Anlagen zum Rückhalt des Regenwassers errichtet werden. Aus zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchungen hat sich ergeben, dass die Durchlässigkeit des Bodens für den Einsatz punktueller Elemente (Sickermulden, Rigolen, Sickerschächte) zur Versickerung des anfallenden Dachwassers nicht ausreicht.

Die Kapazitäten der Systeme sind in einem voraussichtlich durchzuführenden Wasserrechtsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren (Ostteil) nachzuweisen.

4.4.2 Ausgleich für Beeinträchtigungen von Arten, Lebensräumen und Naturhaushalt

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zu einem Teil durch den Erhalt und die Aufwertung von Bereichen am West- und Südrand des Geltungsbereiches.

Hierbei soll für den Grünflächenstreifen am Graben und den Feuchthflächenanteil am Nordende durch eine gezielte Pflege und Mähgutübertragung bzw. Ansaat vor allem eine Artenreicherung erreicht werden.

Zudem sollen die Flächen zum Regenwasserrückhalt naturnah ausgestaltet werden; insbesondere soll an der Sohle des Rückhaltebeckens in Nachbarschaft zum vorhandenen Graben eine artenreiche binsen- und seggenreiche Feuchtwiese etabliert werden.

In der westlichen Teilfläche werden zudem Hecken- und Eingrünungstreifen am Südrand bzw. zwischen der südlichen und mittleren Parzelle so ausgestaltet (ausreichende Breite,

¹⁰ Der Wert wird in „Wertpunkten/m²“ in einer Spanne zwischen 0 und 15 WP/m² gemessen.

dreireihig frei wachsende Hecke), dass sie neben der primären Eingrünungsfunktion auch einen Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs leisten können. Für die nördlichste Parzelle wird aufgrund der beengteren Verhältnisse, in denen eine vollwertige dreireihige Hecke nur schwer realisiert werden kann, eine Zwischenbegrünung nur als Empfehlung dargestellt.

Innerhalb des Baugebietes ist für die Ausgleichsflächen eine dauerhafte Markierung (z. B. Pflöcke) festgesetzt, um diese eindeutig von den Privatgärten abzugrenzen. Eine Freizeitnutzung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

Der Parzelle 4 zugeordnet wird eine Ausgleichsfläche westlich des Ortsteiles Dösing (in einer Entfernung von ca. 2000 m zum Eingriffsort). Hier ist zum einen an einem vorhandenen Fichtenbestand der Aufbau eines gestuften, reich strukturierten Waldrandes mit Laubgehölzen und Gras-Krautsaum, sowie vorgelagert eine extensive, möglichst artenreiche Grünfläche geplant. Ausgangszustand ist intensiv genutztes Grünland (vor einigen Jahren auf ehemaliger Ackerfläche eingesäte Klee gras-Mischung). Ausgangs- und Zielzustand sowie Herstellungsmaßnahmen sind in der Festsetzung II.10.1.2 beschrieben.

Die Flächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss bzw. nach Erstellung der Kanalleitungen (am östlichen Rand des Grünstreifens) anzulegen.

Als dauerhafte, wiederkehrende Pflegemaßnahmen ist das Grünland zweimal pro Jahr zu mähen. Sofern in der Rückhaltemulde nassere Standorte entstehen, ist auch eine einmalige Mahd pro Jahr ausreichend und zulässig. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorierungen sind generell unzulässig.

Die Maßnahmen haben nicht nur positive Effekte auf Lebensräume, Tier- und Pflanzenarten, sondern auch

- auf den Boden (durch Extensivierung der Nutzung);
- auf die Vielfalt des Landschaftsbildes;
- mit der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich zudem eine Verstärkung des Biotopverbundes vor allem entlang des Grabens und im Bereich der Fläche westlich Dösing.

Die vorgesehen Flächen umfassen insgesamt 1365,9 m² (im Geltungsbereich des Baugebietes) + 405,3 m² (Geltungsbereich westlich Dösing) = 1771,2 m². Im Vergleich mit dem Ausgangszustand kann eine Aufwertung um 8.969 [WP] und damit geringfügig mehr als die erforderliche Kompensation des Wertverlusts von 8.577 [WP] erreicht werden (s. Planbeilage 3 mit Tabelle).

5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die bedarfsorientierte, organische Weiterentwicklung des gewachsenen Ortsteiles Ranzing Ost; enthalten sind zur Hälfte bauplanungsrechtlich ohnehin zulässige Baufenster sowie zwei Baufenster unmittelbar anschließend an letztere bzw. an bestehende Bebauung. Die Ausdehnung des südlichsten Baufensters wurde gegenüber dem Vorentwurf zugunsten der Geschlossenheit des bebauten Ortsteiles um knapp 15 % reduziert und in West-Ost-Richtung orientiert.

Sofern nicht grundsätzlich die Ausweisung weiterer Baumöglichkeiten für den Ortsteil in Frage gestellt werden soll, ergeben sich kaum sinnvolle Variationsmöglichkeiten.

Denkbar ist eine Ausweitung der Grünflächenanteile mit Reduzierung der Baufenster bzw. der GRZ. Vor allem für die nördlichen Parzellen ergeben sich hierbei jedoch aufgrund der Anbauverbotszone kaum Spielräume, da andernfalls keine sinnvoll bebaubaren Größen mehr erreicht werden.

Auch in Bezug auf die Erschließung ergeben sich kaum sinnvolle Variationsmöglichkeiten (z. B. Erschließung der südwestlichen Parzelle über die „Dorfstraße“). Für die Kanalleitungen wurden für den Westteil verschiedene Möglichkeiten diskutiert; die alternativ überlegte Nutzung der Trasse in der Regener Straße scheidet wegen der Tiefenlagen jedoch aus.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Angaben zum Bestand, zur Bewertung und zu den Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt folgen den gesetzlichen Vorgaben des BauGB zum Umweltbericht.

Zur Bewertung des Bestandes und zur Beschreibung der Eingriffswirkungen wird die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ein Leitfaden“ (eingeführt im Dezember 2021)⁷ herangezogen. Die Bestandserhebungen folgen dem Kartierschlüssel der Bayerischen Kompensationsverordnung und wurden auf der Grundlage von Luftbildern (DOP20) bzw. eines höher aufgelösten Drohnenluftbildes durchgeführt. Die Bewertungen wurden gemäß den Vorgaben des „Leitfadens“ bzw. in Anlehnung an die Biotopwertliste zur BayKompV vorgenommen.

Die Erhebungen zur Artenausstattung lehnen sich in Bezug auf die Vogelfauna den Empfehlungen von Südbeck et al.¹¹ (hier zu Revierkartierungen) an, allerdings wurde die Zahl der Kartierdurchgänge aufgrund der überschaubaren Biotopausstattung reduziert.

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

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

8 Zusammenfassung

In der Gemeinde Lalling besteht Nachfrage nach Bauplätzen, die aus den bereits ausgewiesenen Baugebieten und aus dem Innenentwicklungspotenzial nicht gedeckt werden kann. Für eine Fläche am südlichen Rand des Ortsteils Ranzing Ost wurde in diesem Zusammenhang bereits eine Bau-Voranfrage gestellt sowie ein Bauantrag genehmigt. Aktuell kamen weitere Anfragen zu benachbarten Grundstücken hinzu.

Die Flächennachfrage resultiert vor allem aus der Absicht von Nachkommen aus dem Ortsteil Ranzing zur Familien- und Hausstandsgründung.

Die Gemeinde Lalling verzeichnete in den letzten 20 Jahren zunächst eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung, seit Ende 2020 nahm die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner jedoch spürbar um 105 auf 1652 EW zu. Auch für die Zukunft wird entsprechend der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in Bayern eine leichte Zunahme erwartet.

Die Gemeinde Lalling möchte entsprechend dem Bedarf Bauflächen bereitstellen, auch um ein Abwandern von jungen Familien zu vermeiden. Da die in den letzten Jahren ausge-

¹¹ Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K. & Sudfeldt, C. (Hrsg.) (2005): „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“. - Radolfzell, 2005: 777S.

wiesenen Flächen im wesentlichen verkauft sind und ggf. vorhandene Baulücken u. ä. nicht verfügbar sind, hat die Gemeinde daher am 20.03.2024 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung beschlossen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Zu einem Teil (nördlichste 2 Parzellen) handelt es sich hierbei um die Innenentwicklung in einer „Baulücke“, zum anderen Teil (östliche Parzelle) um die Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung eines sehr großen Gartengrundstückes.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 5344 (Teilfläche), 5388/2 (TF), 5419/2, 5419/3, 5419/4, 5419/5 und 5542/16 der Gemarkung Lalling mit einer Flächen-größe von insgesamt 6.966 m². Hinzu kommt eine Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 4076 (Gemarkung Lalling, westlich Dösing) in einem eigenen Geltungsbereich mit einer Fläche von 405,3 m².

Das Planungsgebiet liegt einen knappen Kilometer nördlich des Zentrums des Hauptortes Lalling und erstreckt sich über einen flachen, von Süd nach Nord ansteigenden Gelände-rücken auf Höhen zwischen 443 und 455 m ü NN. Die Grundstücke weisen eine durchschnittli-chen Neigung von etwa 6 % auf (im nördlichsten Teil bis 15%). Ein Teil (3 Parzellen) des Ge-bietes liegt westlich der „Regener Straße“ (bzw. der Kreisstraße DEG 23), ein zweiter Teil mit einer Parzelle östlich.

Das Baugebiet soll angesichts der Nutzungsmischung in der umgebenden Siedlungsfläche als „Dörfliches Mischgebiet“ (MD gemäß § 5 BauNVO) ausgewiesen werden. In dem Gebiet werden insgesamt 4 Baufenster, d. h. 4 Parzellen festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit der Parzellen wird zudem durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 beschränkt, d. h. 30 % der Parzellen (Grundstücksfläche ohne festgesetzte private Grünflächen) darf maximal mit Hauptgebäuden überbaut werden. Die Erschließung ist jeweils über einzelne Zufahrten von der Regener Straße aus vorgesehen, der östliche Teil wird über eine beste-hende Zufahrt angebunden.

Durch die Planung ist das Landschafts-Schutzgebiet „Bayerischer Wald“ betroffen; hierzu wird beantragt, festzustellen, dass für die mit der Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben eine Befreiung von den Verboten des Schutzgebietes in Aussicht gestellt werden kann.

Ein schmales Rinnsaal am Westrand des Gebietes wird von binsen- und seggenreichem Feuchtgrünland begleitet, am Nordende des Geltungsbereiches (und weiter darüber hin-aus) liegt ebenfalls binsen- und seggenreiches Feuchtgrünland vor. Dieser Biotoptyp ist ge-setzlich geschützt und bleibt in der festgesetzten privaten Grünfläche erhalten. Spezielle ge-schützte Tier- und Pflanzenarten wurden bisher nicht festgestellt; Beeinträchtigungen derarti-ger Arten (hier ggf.: einzelne Brutvogelarten) können durch die Einhaltung der gesetzlichen zeitlichen Vorgaben für die Rodung von Gehölzen ausgeschlossen werden.

Der Schwerpunkt der Eingriffe liegt in Grünlandflächen (Westteil des Geltungsbereiches) bzw. in einer Gartenfläche (Ostteil) mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Tier- und Pflanzen-welt; für die wertvolleren Biotoptypen (vor allem Feuchtbiootope und markante Baumgruppe am Südostrand des Gebietes) wird der Erhalt festgesetzt. Zugleich wird ein mindestens 5 m breiter Streifen als Uferrandstreifen für den kleinen Bachlauf am Westrand des Gebietes frei-gehalten.

In Bezug auf das Schutzgut Boden zeigen sich die für den Bayerischen Wald typischen und häufigen Braunerde-Böden. Diese weisen am Nordrand des Geltungsbereiches aufgrund des Grundwasseraustrittes Vergleyungserscheinungen auf. Der letztgenannte Bereich wird in Bezug auf das Schutzgut als von mittlerer Bedeutung bewertet, die übrigen Flächen als von geringer Bedeutung.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem aus dem kleinen Bachlauf entlang der westlichen Grenze und aufgrund des örtlich hohen Grundwasserstandes für den Westteil des Gebietes hohe, für den Ostteil mittlere Bedeutungen.

Das Schutzgut Luft besitzt mittlere Bedeutung. Das örtliche Kleinklima ist außerhalb der Feuchtfächen und des Bachlaufs von geringer Bedeutung und vor allem durch eine exponierte Lage auf einem flachen Geländerrücken mit guter Durchlüftung gekennzeichnet. Das Klima wird durch die geplante Bebauung nicht erheblich verändert.

Für die von dem Bachlauf beeinflussten und die Grünland-Biotope zeigt sich ein schwacher, für den am Ostteil am Rand bestehenden Gehölzstreifen ein intensiverer ökologisch-funktionaler Verbund. Die Verbundfunktionen sind durch die Planung nicht erheblich betroffen.

Das Landschaftsbild besitzt im Gebiet eine hohe Bedeutung; die Flächen sind auch aus mittleren Entfernungen wahrnehmbar. Positiv macht sich vor allem im Ostteil die bestehende gute Eingrünung bemerkbar. Zugunsten des Orts- und Landschaftsbild wird der Erhalt der genannten Eingrünung sowie der Aufbau weiterer randlicher Bepflanzungen festgesetzt.

In Bezug auf den Menschen ist dem Gebiet (wie der Region insgesamt) eine hohe Bedeutung für Erholung und Tourismus zuzumessen. Belastungen durch Staub, Geruch und Erschütterungen spielen im Gebiet eine untergeordnete Rolle. Lärmbelastungen ergeben sich aus dem Straßenverkehr und potenziell aus benachbarten gewerblich genutzten Flächen. Unmittelbar westlich benachbart befindet sich hierbei eine Lagerfläche für ein Bauunternehmen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, DTV < 300 bzw. DTV < 200 Kfz/24 h) und der nur seltenen und meist nur kurzzeitigen Frequentierung der benachbarten Lagerfläche werden die einschlägigen Lärmschutzrichtwerte eingehalten.

Veränderungen von anderen Belastungsformen (z. B. Elektromagnetische Felder, Geruchsstoffe, Staub u. ä.) durch die Planung können ausgeschlossen werden; die noch vorhandenen Elektro-Freileitungen sollen in absehbarer Zeit erdverkabelt werden.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Auch Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die nicht bereits bei der Behandlung dieser Schutzgüter selbst erfasst wurden, sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Aufgrund des Anbauverbotsstreifens entlang der Kreisstraße und der Vorgabe, entlang des Grabenlaufs einen Schutzstreifen von mindestens 5 m Breite vorzusehen, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung kaum grundsätzliche Alternativen. Eine denkbare Reduzierung der Baufenster zugunsten größerer Grünflächenanteile stößt bald an die Grenze, ab der eine sinnvolle Bebauung nicht mehr möglich wäre. Auch in Bezug auf die Erschließung bestehen aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen keine nennenswerten Alternativen.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 6965,9 m²; abzüglich der unveränderten Verkehrsflächen (Regener Straße) wird eine Bebauung auf einer Gesamtfläche von 5879,6 m² (Bruttobaufläche) ermöglicht. Die Netto-Baufläche umfasst 4142,2 (59,5 % der Gesamtfläche).

Entsprechend der Systematik des anzuwendenden „Leitfadens“ zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsumfangs werden in der Ermittlung des Eingriffs auch die enthaltenen Grünflächen mitgerechnet; umgekehrt wird für die Gesamtfläche „nur“ die Grundflächenzahl (hier: 0,3) als Maß für die Eingriffsintensität angesetzt. Insgesamt kommt es damit zu einer Wertminderung von 9.028 Wertpunkten (siehe Planbeilage 2) bzw., unter Berücksichtigung der hierfür anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen zu -5%, von 8.577 WP.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt wird für das anfallende Oberflächenwasser (von Dachflächen und zum Teil von Verkehrsflächen) der Rückhalt in naturnahen Rückhaltegräben und die entsprechend gedrosselte Ableitung festgesetzt.

Die Beeinträchtigungen von Lebensräumen und der Tier- und Pflanzenwelt wird durch ökologische Aufwertungen innerhalb des Geltungsbereiches „Ranzing Ost“ und in einem weiteren Geltungsbereich westlich des Ortsteiles Dösing ausgeglichen. Die Fläche im Gebiet Ranzing Ost umfasst den Grünflächenstreifen entlang des Grabens am Westrand, den Aufbau von naturnahen, frei wachsenden und ausreichend breiten (dreireihigen) Hecken im Westteil des Gebietes sowie eine naturnah anzulegende Rückhaltemulde ebenfalls im Westteil. Zusammen mit der westlich von Dösing geplanten Pflanzung eines vielfältigen, strukturreichen Waldrandes und der Extensivierung und Artanreicherung einer Grünlandfläche kann insgesamt ein Ausgleich von 8.969 Wertpunkten und damit geringfügig mehr als die erforderliche Kompensation des Wertverlust von 8.577 [WP] erreicht werden.

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf. Ein gezieltes Monitoring nach Umsetzung der Planung ist, soweit aktuell erkennbar, nicht notwendig.

9 Anhang

9.1 Planbeilagen zur Eingriffsermittlung und zum Ausgleich

(s. nachfolgende Seiten)