

Zusammenfassende Erklärung zum Deckblatt Nr. 26 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalling  
zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat Lalling hat am 13.11.2024 das Deckblatt Nr. 26 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalling in der Fassung vom 13.11.2024 festgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ranzing Ost“ geändert. Mit dem Deckblatt Nr. 26 wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baufläche als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Zugleich wurde im Deckblatt die übrige, faktisch bereits bestehende geschlossene Siedlungsfläche, die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet war, als Dorfgebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich des gesamten Deckblatts umfasst 30.536,5 m<sup>2</sup>, davon entfallen 21.657,6 m<sup>2</sup> auf den bereits vorhandenen baulichen Bestand, 3.608,8 m<sup>2</sup> auf Baulücken im Innenbereich (mit bestehendem Baurecht) und 4.425,4 m<sup>2</sup> auf die neu hinzukommenden Dorfgebietsflächen.

Die Neuausweisung der Siedlungsfläche begründet sich darin, dass entsprechend dem Trend der letzten Jahre auch für die kommenden Jahre ein moderates Wachstum der Bevölkerung erwartet wird. Weitere Gründe verstärken die Nachfrage nach Bauland, wie z. B. die allgemein steigende Lebenserwartung, die Zunahme von Single-Haushalten, die allgemeine Zunahme der Wohnflächenansprüche und auch eine verstärkte Rückkehr von Einwohnern aus Ballungsgebieten, der durch den zunehmenden Einsatz von „Home-Office“ ermöglicht wird. Die Gemeinde möchte im Schwerpunkt im Hauptort, aber auch in allen größeren Ortsteilen (u. a. in Ranzing Ost) eine angemessene bauliche Entwicklung ermöglichen.

Im Aufstellungsverfahren wurde das Deckblatt gemäß § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB als Vorentwurf und als Entwurf ausgelegt. Jeweils parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB beteiligt.

Die Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des Plans berücksichtigt, indem der Bestand der einzelnen Umwelt-Schutzgüter ermittelt und bewertet, die Auswirkungen der Planung auf diese Umwelt-Schutzgüter prognostiziert und ebenfalls bewertet und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Für das Flächennutzungsplan-Deckblatt wurde vor allem die Fläche am Südrand der Ortschaft vertieft betrachtet, für die sich mit dem Deckblatt (und mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan) eine tatsächliche Änderung der bauplanungsrechtlichen Widmung ergibt, die also „neue Siedlungsflächen“ bilden. In dem Aufstellungsverfahren und in der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange wurden die Stellungnahmen aus den Planauslegungen und den Behördenbeteiligungen berücksichtigt.

Zum Bestand der betroffenen Schutzgüter in den zuvor genannten neuen Siedlungsflächen ergaben sich zusammengefasst folgende Feststellungen:

Schutzgut Biotope, Tier- und Pflanzenarten: Der Schwerpunkt der Eingriffe liegt in Grünlandflächen (Westteil) bzw. in einer intensiv genutzten Gartenfläche (Ostteil) mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, Für die wertvolleren Biotoptypen wie Feuchtbiopte und eine Baumgruppe am Südostrand des Gebietes wurde im Bebauungsplan der Erhalt festgesetzt. Zugleich wurde an einem kleinen Bachlauf am Westrand des Gebietes ein mindestens 5 m breiter Streifen als Uferrandstreifen freigehalten. Das genannte Gewässer wird von binsen- und seggenreichem Feuchtgrünland begleitet, am Nordende des Geltungsbereiches liegt ebenfalls binsen- und seggenreiches Feuchtgrünland vor. Dieser Biototyp ist gesetzlich geschützt (und wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung als private Grünfläche gesichert).

Speziell geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nicht festgestellt; Beeinträchtigungen derartiger Arten (hier ggf.: einzelne Brutvogelarten) werden durch die Einhaltung der gesetzlichen zeitlichen Vorgaben für die Rodung von Gehölzen ausgeschlossen.

In Bezug auf das Schutzgut Boden zeigen sich die für den Bayerischen Wald typischen und häufigen Braunerde-Böden, in Bereichen am Gewässer und den Feuchtbiotopen auch Vergleyungen. Der letztgenannte Bereich wird in Bezug auf das Schutzgut Boden als von mittlerer Bedeutung bewertet, die übrigen Flächen als von geringer Bedeutung.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem für den kleinen Bachlauf am westlichen Rand und für die Feuchtbiotope mit örtlich hohem Grundwasserstand hohe, ansonsten mittlere Bedeutungen.

Das Schutzgut Luft besitzt mittlere Bedeutung. Das örtliche Kleinklima ist außerhalb der Feuchtfächen und des Bachlaufs von geringer Bedeutung. Das örtliche Klima ist durch die exponierte Lage auf einem flachen Geländerücken mit guter Durchlüftung gekennzeichnet. Für den ökologisch-funktionalen Verbund sind die Siedlungs- und Grünflächen von geringer Bedeutung, die vorhandenen älteren Gehölze und Gehölzgruppen sowie Gewässer besitzen mittlere bis hohe Bedeutung.

Das Landschaftsbild besitzt im Gebiet eine hohe Bedeutung; die Siedlungsfläche ist aus mittleren Entfernungen wahrnehmbar, Fernwirkung besteht jedoch nicht. Positiv macht sich vor allem an der Südostgrenze sowie nach Osten, Westen und am Nordrand der Siedlungsfläche die bestehende gute Eingrünung bemerkbar.

In Bezug auf den Menschen ist dem Gebiet eine hohe Bedeutung für Erholung und Tourismus zuzumessen. Belastungen durch Staub, Geruch, Erschütterungen und elektromagnetische Felder spielen im Gebiet eine untergeordnete Rolle. Lärmbelastungen ergeben sich aus dem Straßenverkehr und potenziell aus den Anteilen im Dorfgebiet, die auch gewerblich genutzt werden. Die einschlägigen Lärmschutzrichtwerte werden jedoch eingehalten. Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Erhebliche, nicht anderweitig berücksichtigte Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bestehen nicht.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung werden mit dem Flächennutzungsplan-Deckblatt in den neuen Siedlungsflächen folgende Eingriffswirkungen vorbereitet:

- Verlust von (allerdings meist wenig oder höchstens mittel bedeutsamen) Lebensräumen;
- Überbauung von Boden und Geländeänderung;
- Verringerung der Grundwasserneubildung und Vergrößerung und Beschleunigung des oberflächigen Wasserabflusses durch Überbauung und Erschließung;
- Geringer Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima (vor allem CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Baustoffe und Bauprozesse).

Für die übrigen Schutzgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Durch die Planung ist das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ betroffen; für den Bebauungsplan wurde hierzu jedoch eine Befreiung von den Verboten des Schutzgebietes durch das zuständige Landratsamt in Aussicht gestellt.

Entsprechend dem einschlägigen fachlichen Leitfaden wurde im Umweltbericht zum Deckblatt der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abgeschätzt (und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt).

Für die bereits baulich genutzten Flächen ergibt sich für das Deckblatt als mögliche Planungsalternative die Beibehaltung des planungsrechtlichen Status quo (Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“), oder die Möglichkeit der Darstellung als allgemeines Wohngebiet oder als Mischgebiet. Bei einem allgemeinen Wohngebiet würden längerfristig

die bestehenden gewerblichen Nutzungen und auch landwirtschaftliche Nutzungen verdrängt, beim Mischgebiet würden die landwirtschaftlichen Nutzungen ausgeschlossen. Die Gemeinde möchte demgegenüber mit der Darstellung als Dorfgebiet (MD) die Möglichkeiten der vorhandenen Nutzungsformen – unter Einbezug auch der landwirtschaftlichen Nutzung – erhalten.

Für die neu hinzugenommenen Dorfgebiets-Flächen am Südrand ergeben sich aufgrund der Rahmenbedingungen (Anbauverbotsstreifen entlang der Kreisstraße, Uferschutzstreifen am Grabenverlauf) kaum sinnvolle Alternativen. Eine Reduzierung der MD-Fläche z. B. zugunsten größerer Grünflächen würde eine sinnvolle Bebauung ausschließen. Auch in Bezug auf die Erschließung bestehen aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen keine nennenswerten Alternativen.

Im Aufstellungsverfahren wurden von Seiten der Bürgerinnen und Bürger keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Abwägungen wie folgt berücksichtigt:

- Landratsamt Deggendorf, städtebauliche Belange: Entgegen der Stellungnahme Beibehaltung der Widmung als MD-Gebiet, um künftig auch verträgliche, dorftypische gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen zu ermöglichen;
- Landratsamt Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Die Anregungen und Bedenken (vor allem zum Bebauungsplan) wurden weitgehend übernommen.
- Landratsamt Deggendorf, Belange der Kreisstraßenverwaltung: Die Anregungen und Bedenken (vor allem zum Bebauungsplan) wurden übernommen.
- Wasserwirtschaftsamt: Anregungen und Bedenken (vor allem zum Bebauungsplan) bedeuteten keine Planänderung oder wurden, auch aufgrund der Baugrunduntersuchung während des Aufstellungsverfahrens, übernommen (Rückhalt von Regenwasser statt Versickerung auf den Einzelgrundstücken)

Die weiteren Stellungnahmen (Deutsche Telekom GmbH, Bayernwerk Netz GmbH, ZAW Donau-Wald) waren zustimmend bzw. enthielten keine Anmerkungen, die Planänderungen veranlasst hätten.