

**Gemeinde Lalling**  
Landkreis Deggendorf

**Begründung zum  
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
Dorfgebiet „Kapfing Süd“  
mit Umweltbericht**

9. Juli 2025 / Vorentwurf

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](mailto: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](mailto:G.Kestel@planwerk-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.....</b>	<b>3</b>
	1 Anlass der Planung.....	3
	2 Bauflächenbedarf.....	3
	3 Planungsrechtliche Situation.....	6
	4 Planungsgebiet.....	11
	5 Städtebauliche Konzeption, geplante bauliche Nutzung.....	12
	6 Immissionsschutz.....	14
	7 Erschließung.....	16
	8 Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	17
	9 Städtebauliche Flächenbilanz.....	18
	10 Kosten, Folgelasten.....	18
<b>B.</b>	<b>Begründung, Teil Umweltbericht.....</b>	<b>19</b>
	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.....	33
	4 Kompensation.....	33
	5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs.....	37
	6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	37
	7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	38
	8 Zusammenfassung.....	38
	9 Anhang.....	41

## A. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

### 1 Anlass der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Kapfing Süd“ ist die Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Lalling bzw. speziell für den Ortsteil Kapfing. Hierbei wurden an die Gemeinde entsprechende Anfragen bezüglich einer Bebauung von bisher unbebauten Grundstücken am südlichen Ortsrand von Kapfing gestellt. Die Nachfragen resultieren aus der Absicht von Nachkommen aus der Ortschaft zur Familien- und Hausstandsgründung.

### 2 Bauflächenbedarf

#### 2.1 Entwicklung der Gemeinde

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 wieder spürbar, um 108 von 1547 auf 1655 EW zu<sup>1</sup> (30.06.2024, Mikrozensus 2022 berücksichtigt). Dies bedeutet einen Zuwachs von im Schnitt knapp 2% pro Jahr seit 2020. Die Zunahme der Wohnbevölkerung gegenüber dem Jahr 2011 (vorletzter Mikrozensus) beträgt 126 EW, d. h. ein Plus von insgesamt 8,2 %.

Bevölkerung (Anzahl)											
Landkreis, Gemeinde	31.12.00	31.12.11	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	31.12.23*	30.06.24
Deggendorf (Lkr)	115532	114690	117601	118741	119326	119478	119479	120521	122121	121137	121659
Lalling	1601	1529	1566	1564	1552	1555	1547	1565	1631	1636	1655

\* ab 31.12.2023 EW-Zahlen auf Basis Mikrozensus 2022

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

Aus dem Einwohner-Zuwachs und aus weiteren Ursachen (u. a. Zunahme der Single-Haushalte, längere Lebenserwartungen, Zunahme des Wohlstandes mit Steigerung der Wohnflächenansprüche) resultiert auch für die Gemeinde Lalling ein Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche.

Eine weitere Vergrößerung der Nachfrage nach Flächen ist auch aus der verstärkten Nutzung von „Home-Office“ zu erwarten. Dies hat zur Folge, dass zumindest ein Teil der sonst erfolgenden Umzüge hin zu Arbeitsplätzen in Ballungsräumen nicht mehr nötig ist bzw. auch rückgängig gemacht wird. Dies bewirkt eine Bewegung von Menschen aus Ballungsräumen in die ursprünglichen Heimatgemeinden.

Für die bestehenden Gewerbebetriebe in der Region (innerhalb einzelner Ortsteile sowie konzentriert z. B. im Gewerbeort Rohrstetten in der Nachbargemeinde) ist in der Summe eine stetige, positive Entwicklung und Ausweitung zu beobachten. Auch hieraus wird eine weitere Steigerung der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Region erwartet.

<sup>1</sup><https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/>, u. a. Tabelle 12411-001

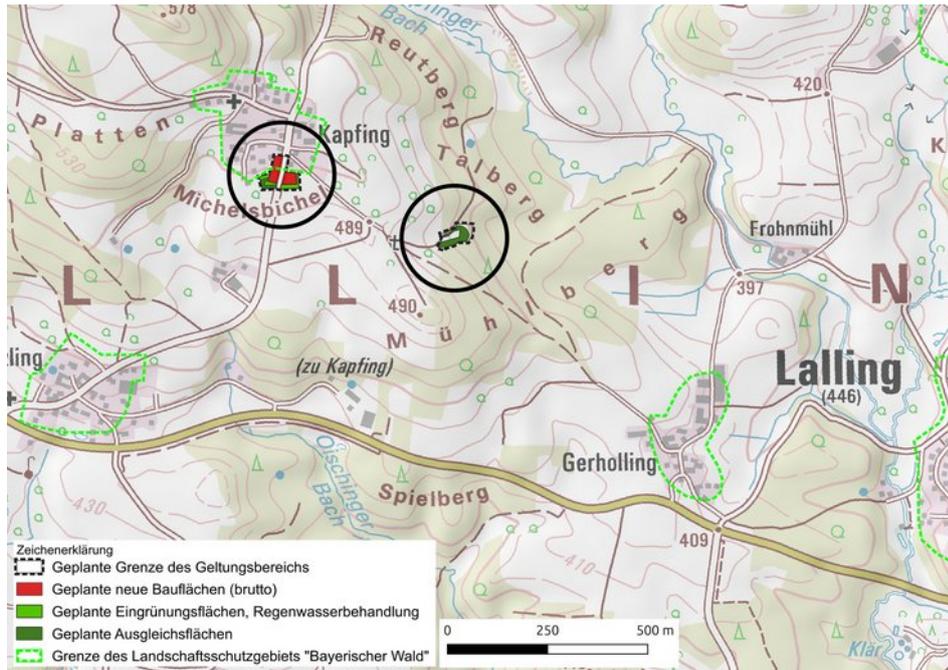


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes

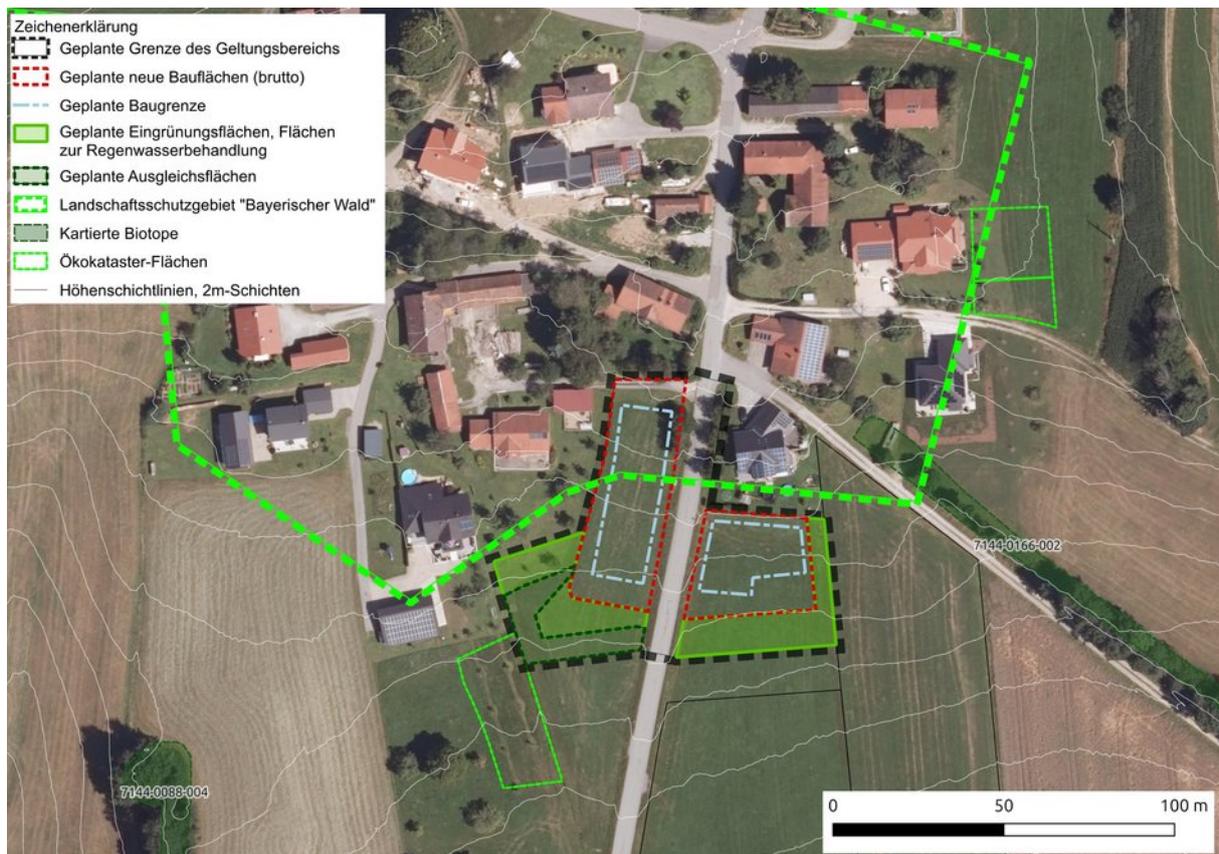


Abbildung 2: Luftbildausschnitt zum Planungsgebiet Kapfing Süd. Darstellung ohne Maßstab. Luftbild: DOP20, Geodaten der Bay. Vermessungsverwaltung, © 2025

Der beschriebene und zukünftig erwartete Bedarf kann trotz der in den letzten Jahren in der Gemeinde erfolgten Ausweisung von Bauflächen aktuell nicht gedeckt werden. Die in der Gemeinde Lalling in den letzten Jahren erschlossenen Bauflächen sind entweder vollständig

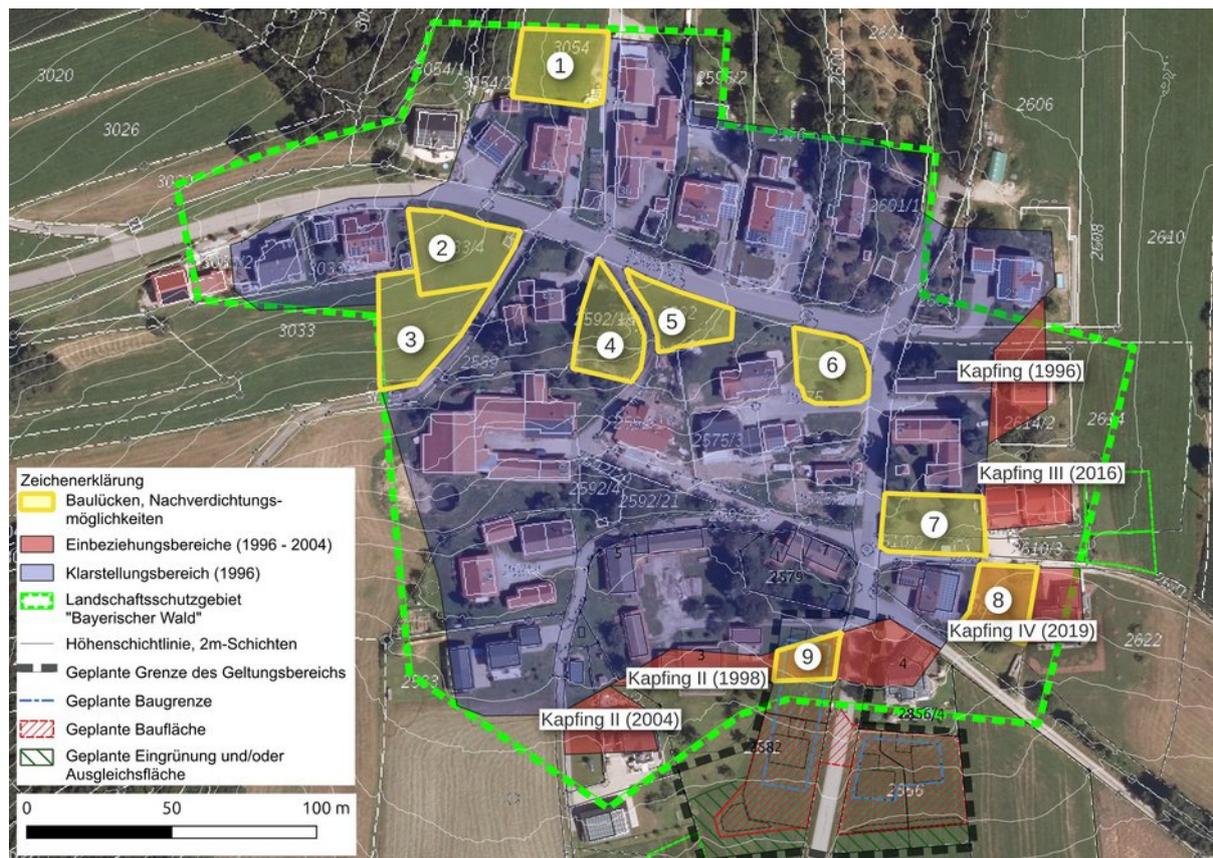


Abbildung 3: Darstellung der Umgriffe der bisher erlassenen Satzungen sowie Baulücken und potenzielle Nachverdichtungsbereiche im Ortsteil Kapfing.

(„Am Kirchholz“) oder weitestgehend verkauft<sup>2</sup>. Für eine potenzielle Baufläche im Hauptort Lalling (unterhalb der Schule, sog. Holler – Grundstück) liegt keine Verkaufsbereitschaft vor, ebenso ist in diesem Bereich nur eine landwirtschaftliche Fläche vorhanden.

## 2.2 Baulücken / Innenentwicklungspotenziale in Kapfing

In der Abbildung 3, S. 5, sind die im Ortsteil Kapfing identifizierbaren Baulücken und potenzielle Nachverdichtungsbereiche gekennzeichnet (gelbe Flächen 1-9).

Hierbei würde die Fläche 4 allerdings einen sehr alten, das Dorf- und Ortsbild prägenden Baum betreffen und wird daher ausgeschieden; die Fläche 5 ist durch eine Löschwasser-Zisterne belegt. Die Fläche 9 ist Teil des geplanten Bebauungsplans. Die Fläche 1 wäre, da sie außerhalb von Klarstellungs- und Einbeziehungsf lächen liegt, ebenfalls nur mit Erlass einer bauleitplanerischen Satzung (Einbeziehungssatzung oder Bebauungsplan) bebaubar.

Für die eben genannten Flächen wie auch die Flächen 2-3 und 6-8 gilt zugleich, dass die entsprechenden Grundstücke in Privatbesitz stehen und, wie regelmäßige Abfragen durch die Gemeinde ergeben, für eine Bebauung nicht verfügbar, d. h. für aktuelle Bauinteressen nicht erwerbbar sind.

<sup>2</sup> „Jägerhölzl II“: von den 7 Bauparzellen mit Einzelhausbebauung sind 5 verkauft, für die 3 Doppelhausparzellen wurden vom Bauträger Freistellungsanträge eingereicht. Damit sind aktuell nur noch 2 freie Bauparzellen für Einfamilienhäuser verfügbar (sowie Flächen für Geschosswohnungsbau).

### 3 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde ist bestrebt, für den bestehenden Bedarf in einem angemessenen Umfang Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Dabei soll die Entwicklung zwar vor allem auf den Hauptort konzentriert werden (wie mit den letzten Ausweisungen erfolgt); zugleich soll jedoch auch für die übrigen Ortsteile in angemessenem (geringerem) Umfang eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Zielgruppe sind hierbei insbesondere ortsansässige Bauwerber. Hintergrund ist u. a. auch, dass damit z. B. Betreuungs- und Pflegesituationen innerhalb der Familiengenerationen erleichtert werden sollen.

Die vorgesehene Planung soll für den Ortsteil Kapfing eine entsprechende, maßvolle und am Bedarf orientierte bauliche Entwicklung ermöglichen.

Der nördlichste Teil der zur Überplanung vorgesehenen Grundstücke ist hierbei schon jetzt als „Baulücke im Innenbereich“ einzuordnen, für die Baurecht bereits besteht. Für den darüber hinaus gehenden südlichen Teil des Geltungsbereiches wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapfing Süd“ 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 09.07.2025 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapfing Süd“ aufzustellen. In der Sitzung wurde zudem der Vorentwurf für diesen Plan gebilligt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Flächennutzungsplan bisher 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. Hierbei sollen auch die mit früheren Satzungen in den Innenbereich einbezogenen Flächen als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden.

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

#### 4.1.1 Maßgebliche Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)<sup>3</sup> 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:

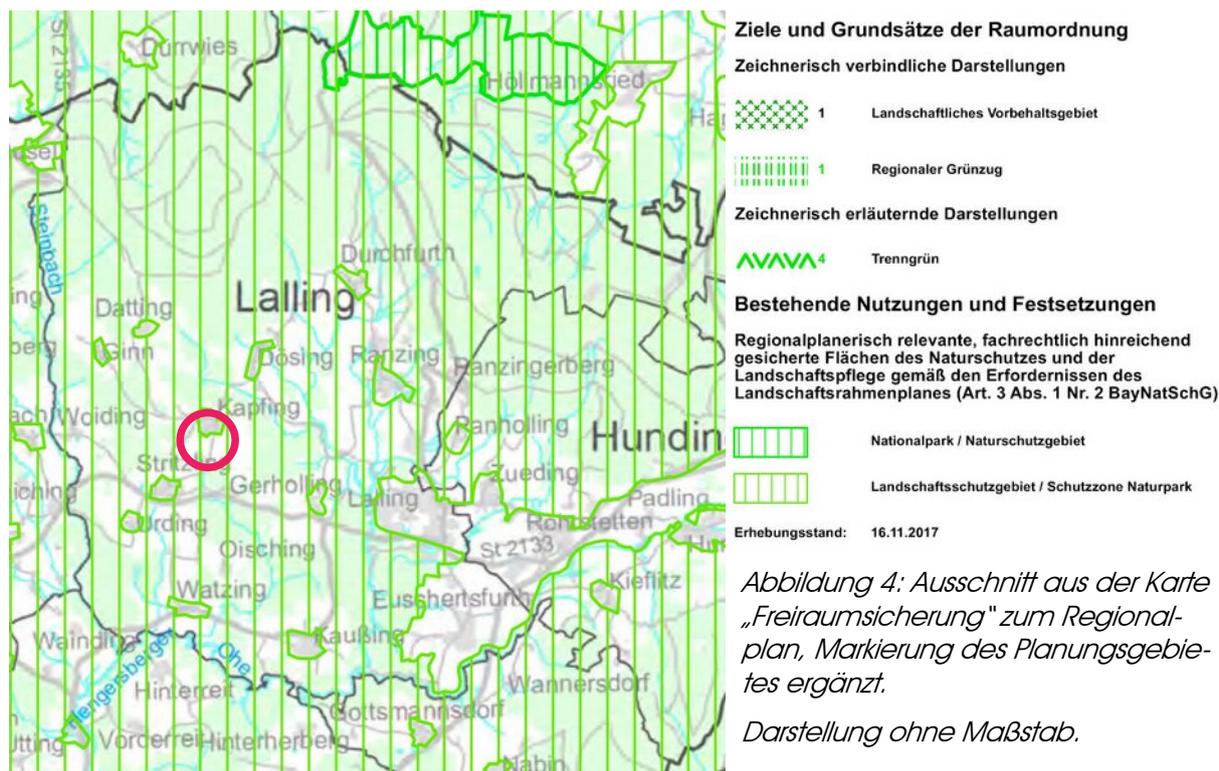
*„2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

*(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,*

---

<sup>3</sup> 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](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.



- 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

##### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

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

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

*„7.2 Wasserwirtschaft*

*[...] 7.2.5 Hochwasserschutz*

*(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen*

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

#### **4.1.2 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 Grundsätzen<sup>4</sup> 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 Donauraum 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*

*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*

<sup>4</sup> Quelle: <http://www.region-donau-wald.de/regionalplan/index.html>; Abruf 03.2024

## *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. 4, S. 7) wird für das Planungsgebiet jedoch die bestehende Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ dargestellt. Das Planungsgebiet liegt zum größten Teil (südlicher Bereich) 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 „Schutz besonders empfindlicher abiotischer Ressourcen (angepasste Nutzungsweisen, z. B. für den Grundwasserschutz)“ sowie für die gesamte Region der „Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Erholung“ dargestellt. Im Zielkonzept zum Landschaftsrahmenplan ist für Kapfing insbesondere der „Erhalt überregionaler Rad-/Wanderwegeverbindungen (s. Textband 8.7.4)“ genannt.

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.

### **4.1.3 Berücksichtigung der maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Regionalplanung**

Die übergeordnete Planung (Landesentwicklungsprogramm 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 errichtet und in die Landschaft eingebunden werden, um den Zielen und Grundsätzen zum Landschaftsschutz und zum Erhalt

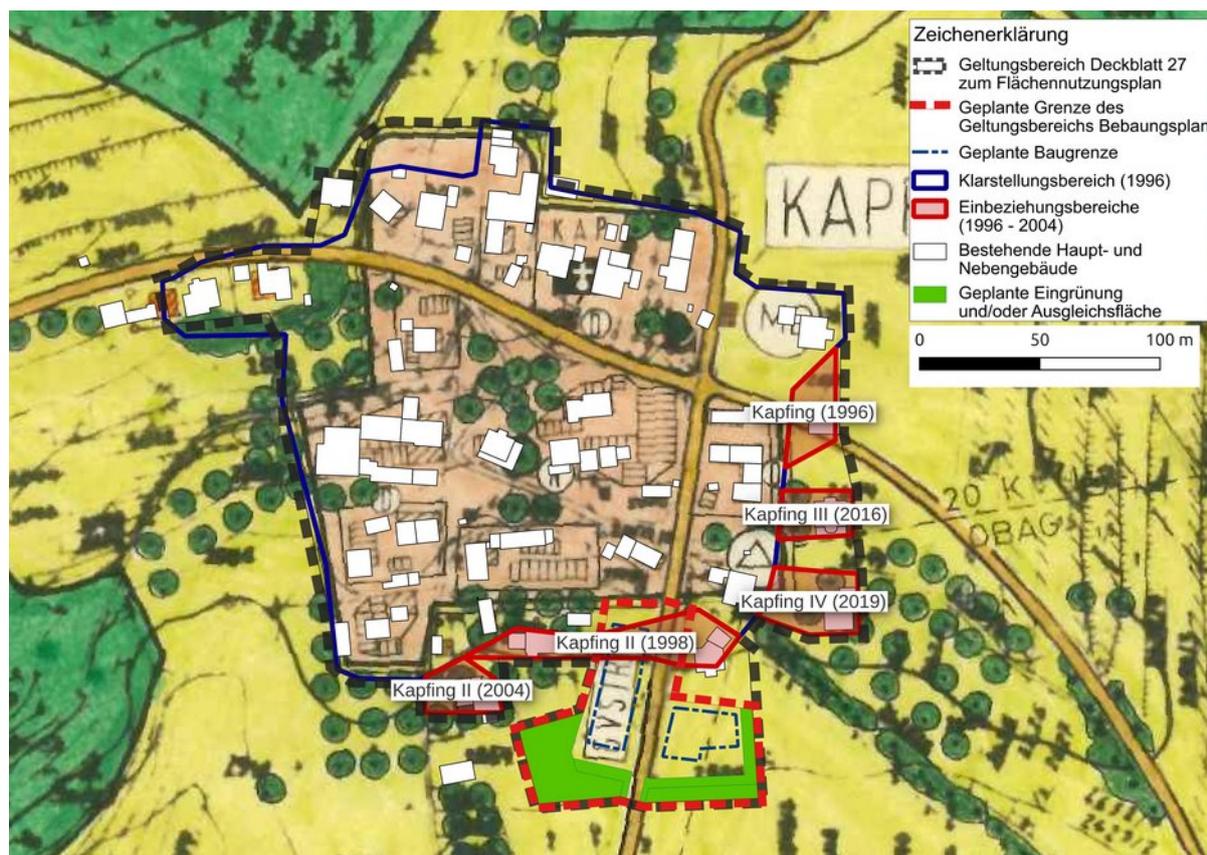


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalling mit Eintrag des Geltungsbereiches des geplanten Deckblatts Nr. 27 zum Flächennutzungsplan (schwarze Strichlinie), des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (rote Strichlinie), der bisher erlassenen Satzungen und der geplanten Baugrenzen (blaue Strichpunkt-Linien) und Eingrünungsflächen. Darstellung ohne Maßstab.

der Eigenart und Vielfalt der Landschaft gerecht zu werden. Die Planung sieht in diesem Sinne vor allem am Außenrand den Aufbau von intensiven Eingrünungen vor, zudem soll die potenzielle Veränderung des Wasserhaushaltes durch die Bebauung möglichst weit verringert und ausgeglichen werden. Im Zuge der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen 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.

#### 4.2 Bestehende Bauleitplanung, Darstellungen des Flächennutzungsplans

Für den Ortsteil besteht eine Klarstellungssatzung sowie 5 Einbeziehungssatzungen zur Einbeziehung weiterer Teilflächen (s. Abb. 5, S. 10).

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Siedlungsbereich ist dagegen bereits zum größten Teil als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Ausgenommen ist eine Teilfläche der Klarstellungssatzung am Nordost-Rand und die Flächen der bisher erlassenen Einbeziehungssatzungen.

Im Plan sind außerdem einzelne Leitungstrassen sowie durch Symbol vorhandene Baudenkmäler gekennzeichnet. Innerhalb und rund um den Ortsteil Kapfing sind außerdem Gehölze und Einzelbäume dargestellt (s. Abb. 5, S. 10).



*Abbildung 6: Blick aus Süden auf das Planungsgebiet und den südlichen Ortsrand von Kapfing. Die Bauflächen reichen beidseits der Straße vom Ortsrand bis etwa zum Holzpflock rechts der Straße (in der Mitte zwischen den Straßenbegrenzungspfosten).*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde soll zusammen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 27 geändert werden. Hierbei soll nicht nur der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans, sondern auch der Siedlungsflächenbestand und die bereits einbezogenen Flächen als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden. Dabei werden bedeutsame Grünflächen (Streuobstwiesen) berücksichtigt.

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

## **5 Planungsgebiet**

### **5.1 Lage**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Kapfing, knapp zwei Kilometer westlich des Zentrums des Hauptortes Lalling (s. Abb. 1, S. 4).

Das geplante Dorfgebiet erstreckt sich in einer Teilfläche westlich und einer Teilfläche östlich der Ortsstraße. Die westliche Teilfläche ist im nördlichen Bereich an drei Außenseiten von bestehender Bebauung umgeben, liegt im Klarstellungs- bzw. in einem Einbeziehungsbereich und ist daher planerischer „Innenbereich“ mit Baurecht.

Das Planungsgebiet reicht von Süden mit einer Höhe von 494,8 m ü NN (Südosteck) bis zu einer Höhenlage von 504,5 m ü NN am Nordende des Geltungsbereichs. Die Flächen sind, abgesehen von Straßen- und Auffüllungsböschungen benachbarter Grundstücke, relativ gleichmäßig mit 7 – 13 % geneigt.

### **5.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2058/26 (Teilfläche, TF), 2582 (TF) und 2856 der Gemarkung Lalling mit einer Flächengröße von insgesamt 4.994,3 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt eine Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 2642 (Gemarkung Lalling) in einem eigenen Geltungsbereich östlich des Ortsteiles Kapfing (s. Abb. 10, S. 35) mit einer Fläche von insgesamt 3195,1 m<sup>2</sup> (in Summe also 8189,4 m<sup>2</sup>).

### 5.3 Städtebauliche Grundlagen

Aus der Uraufnahme der topografischen Karte (1808-1864) ist für den Ortsteil Kapfing im heutigen zentralen Teil eine Ansammlung von 8 Einzelhäusern und Höfen rund um einen zentralen Anger erkennbar. Die Zufahrt erfolgte über einen Weg westlich der heutigen Straße. Von der historischen Anlage aus erfolgte bisher ein organisches Wachstum nach Westen, Norden und Osten um eine (nach Osten auch zwei) Parzellentiefen. Die wesentliche Siedlungsentwicklung erfolgte nach dem 2. Weltkrieg, mit Schwerpunkt ab den 1980-er Jahren.

Die Gebäude im zentralen Bereich zeigen zum Teil noch die frühere Hofstellung, die neueren Gebäude nördlich sind bevorzugt giebelständig zur Straße angeordnet. Für die übrigen neueren Hauptgebäude lässt sich keine Regelmäßigkeit ableiten.

Die älteren Haupt- und Nebengebäude weisen meist undurchbrochene symmetrische Satteldächer auf, die neueren Gebäude zeigen hier ein unruhigeres Bild mit Quergiebeln, Gauen und Walmdächern. Die überwiegende Zahl der Wohngebäude ist zweistöckig errichtet, die neuesten Gebäude zum Teil zusätzlich mit ausgebautem Dach.

Im Ort besteht nördlich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs ein forstwirtschaftlicher Betrieb sowie am nördlichen Ortsrand ein landwirtschaftlicher Betrieb auch mit Tierhaltung (< 10 Großvieheinheiten, Rinder) und eine Haltung von Pferden (für Freizeitwecke).

Vor allem nördlich der Siedlungsfläche sowie westlich des Geltungsbereiches finden sich Obstbäume bzw. Obstwiesen in der für den Lallinger Winkel typischen Ausprägung am Ortsrand. An den übrigen äußeren Rändern schließen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.

Der Ortsteil wird durch die von Stritzling nach Dösing und Ginn führende Gemeindeverbindungsstraße sowie durch kurze Stichstraßen erschlossen.

Der Ortsteil liegt auf einem flachen, nach Süden und Osten abfallenden Hang.

## 6 Städtebauliche Konzeption, geplante bauliche Nutzung

### 6.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich (wie auch parallel in der Änderung des Flächennutzungsplans) 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,*



Abbildung 7: Darstellung der Geländesituation und der städtebaulichen Struktur (Daten: DGM1, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

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 für den Bereich östlich der Straße mit der Errichtung einer Garagen-Werkstatt in der Diskussion.

## 6.2 Städtebauliches Konzept, Stellung und Gestaltung der Baukörper

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 für den östlichen Teil und 0,25 für den westlichen Teil des Gebietes 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 auf der Ostseite 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 talseits vorgegeben (für Hauptgebäude bezogen auf das Urgelände). Um eine Randbebauung durch Nebengebäude und damit eine gute Grundstückausnutzung zu ermöglichen, wird die Wandhöhe für Nebengebäude auf 3 m begrenzt (unter Bezug auf das hergestellte Gelände).

Auch die festgesetzten Baugrenzen sollen eine möglichst flächensparende Bebauung ermöglichen (im Westteil mit Rücksicht auf einen gemeindlichen Sammelkanal). In Anbetracht der heterogenen Umgebung wird auf die Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet. Die einzelnen Parzellen werden jeweils mit einer eigenen Zufahrt an die Straße angebunden (im Ostteil über eine gemeinsame Zufahrt).

In der Dachform werden für Hauptgebäude Sattel- und Pultdächer, für Nebengebäude Sattel- und Flachdächer festgelegt. Zugunsten einer möglichst ruhigen Dachlandschaft wird der Einbau von Gauben in die Dachflächen begrenzt.

### **6.3 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 von Stützmauern möglich. Zu den festgesetzten Grünflächen (Ausgleichsflächen, zu erhaltende Gehölze u. ä.) darf in einer Breite von 1 m das Gelände nicht verändert werden (ausgenommen Anlage zur Versickerung bzw. Regenwasser-Rückhaltung).

## **7 Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

#### **7.1.1 Auswirkungen der Planung nach außen**

Durch die Planung wird eine (sehr begrenzte) Ausweitung von Verkehr ausgelöst und die im Siedlungsbereich bereits gegebene Lärmemission auf die neuen Baugrundstücke ausgeweitet. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen sind, angesichts der geringen bestehenden Verkehrsbelastung (s. u.) 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 Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachgewiesen werden).

#### **7.1.2 Einwirkungen von außen auf das Baugebiet**

Von außen sind Lärmeinwirkungen von Seiten des Straßenverkehrs (Gemeindeverbindungsstraße von Stritzling nach Ginn und Dösing) sowie von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen möglich.

In Bezug auf den Verkehr ist im Bestand wie im Planungszustand keine größere Belastung gegeben, da die an den Bauflächen vorbeiführende Straße nur sehr wenige weitere Siedlungsflächen erschließt und entsprechend eine sehr geringe Frequentierung aufweist. Für die Straße ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von weniger als 200 Fahrzeugen, mit sehr wenigen Schwerverkehrs-Fahrzeugen (< 15), anzunehmen<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Für die Zählstelle Nr. 71449718 an der Kreisstraße DEG 41 bei Kaußing, mit vergleichbarer Siedlungs- und Straßenstruktur und -dichte, wird eine DTV von 229 KFZ/Tag angegeben.

Aus der überschlägigen Berechnung nach DIN 18005-1 (Schätzverfahren gemäß Anhang A) lassen sich für eine Verkehrsbelastung von ca. 200 KFZ und einer minimalen Entfernung zwischen Straßenachse und Hauptgebäude (bzw. Baufenster) von 7 m Lärmbelastungen von tagsüber 53,5 dB(A) und nachts von ca. 42,5 dB(A) ermitteln. Die Orientierungswerte der DIN 18 005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 60 dB tagsüber und 50 (bzw. 45 dB) Nachts für Dorfgebiete (MD) werden damit in Bezug auf den Straßenlärm eingehalten (auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) für Verkehrslärm werden noch unterschritten).

Benachbart zum Planungsgebiet liegt ein forstwirtschaftlicher Betrieb (sowie weiter nordöstlich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb). Der Forstbetrieb betreibt in der Hoffläche Holzlagerung und -aufbereitung. Die minimale Entfernung zwischen Baufenster und den tatsächlich genutzten Betriebsflächen beträgt etwas mehr als 30 m. Damit würden, gemäß der Abschätzung nach Tabelle 2 der DIN 18005-1 selbst bei einer Größe von 1 ha eines (fiktiven) Gewerbegebietes noch die Orientierungswerte für die geplanten MD-Parzellen bzw. Baufenster eingehalten. Auch eine Summierung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und aus den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben liegt noch unter den Orientierungswerten.

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

## **7.2 Elektromagnetische Strahlung**

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

## **7.3 Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft**

Die nordwestlichste Baugrenze liegt in nächster Entfernung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung am nördlichen Ortsrand (ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen am Westrand der Siedlung ist nicht mehr in Betrieb). Die geringste Entfernung beträgt etwa 160 Meter, dazwischen liegen weitere Gebäude. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch Gebäude sind keine übermäßigen Belastungen aus Geruchsemissionen, Staub, Lärm o. ä. zu erwarten.

Die südlichen Bauflächen haben Kontakt zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hier sind zeitweise merkbare Geruchsbelastungen z. B. aus der Ausbringung von Wirtschaftsdünger auf den 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.

## **7.4 Sonstige Immissionen**

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

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die Parzellen westlich der Straße sollen jeweils durch einzelne Zufahrten zu dieser Straße erschlossen werden. Die Zufahrt zum östlichen Teil des Baugebietes erfolgt für die möglichen zwei Parzellen gemeinsam. Die Ein- und Ausfahrten werden jeweils auf bestimmte Bereiche begrenzt. Entlang der Straße ist auf beiden Seiten eine Baumreihe vorgesehen.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

#### **8.2.1 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 für den Bestand aus vorhandenen Hydranten bzw. Saugstellen bereitgestellt.

#### **8.2.2 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. 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.

#### **8.2.3 Entsorgung von Schmutzwasser und von Regenwasser**

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz (s. Darstellung im Bebauungsplan). Für den östlichen Baugebietsteil ist hierzu eine Unterquerung der Straße erforderlich.

Für die Verkehrsflächen ist festgesetzt, das Oberflächenwasser soweit wie möglich dezentral breitflächig in angrenzenden Grünflächen zur Versickerung abzuleiten.

Für das von Dächern anfallenden Oberflächenwasser ist die Versickerung und/oder 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. Überwasser aus der Versickerung bzw. der gedrosselte Abfluss aus Rückhalteanlagen sollen nach Westen zu einem bestehenden Wiesengraben abgeleitet werden.

Die Detailplanung und Dimensionierung von Ableitung und Rückhalteanlagen 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 Um-

gang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten<sup>6</sup>.

#### **8.2.4 Wildwasserabfluss, Vorbeugung vor Sturzfluten**

Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des Geländes und der Beseitigung von Regenwasser wird festgesetzt, 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.

#### **8.2.5 Entsorgung von Hausmüll**

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

## **9 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.

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. weit hin nach außen sichtbare Geländeänderungen zu verhindern.

---

<sup>6</sup> 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.

## 10 Städtebauliche Flächenbilanz

Durch die Bauleitplanung wird eine Fläche von insgesamt 8189,4 m<sup>2</sup> überplant; hieraus ergeben sich 2959,1 m<sup>2</sup> Nettobauland (36,1 %).

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

	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
<b>Bauland</b>	<b>2959,1</b>	<b>36,1 %</b>
davon: Baufenster	1147,1	14,0 %
Freifläche	1387,6	16,9 %
Eingrünung	424,4	5,2 %
<b>Grünfläche</b>	<b>3865</b>	<b>47,2 %</b>
davon: Ausgleich	2008,9	24,5 %
Erhalt Vegetation	213,2	2,6 %
Wald	921,5	11,3 %
Landw. Grünland	721,4	8,8 %
<b>Erschließung</b>	<b>1365,3</b>	<b>16,7 %</b>
davon: Straße (mit Grünflächen)	906,8	11,1 %
Regenrückhalt	458,5	5,6 %
<b>Summen:</b>	<b>8189,4</b>	<b>100,0 %</b>

Tabelle 1: Städtebauliche Flächenbilanz

## 11 Kosten, Folgelasten

Soweit absehbar treten keine Kosten für zusätzliche öffentliche Erschließungen außerhalb des Baugebietes auf. Die Kosten für die zusätzlichen inneren Erschließungen (Kanal, Regenwasserentsorgung, Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen innerhalb der Bauflächen z. B. zu neuen Gebäuden) wie auch die Kosten für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen 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 „Kapfing“. Hierbei sollen in einer bestehenden „Baulücke“ (d. h. in einer Fläche mit bereits bestehendem Baurecht) 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 Gemeindeverbindungsstraße 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.11 dieser Begründung hervor.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend geändert.

In der Ermittlung des Eingriffs werden die Flächen, für die bereits Baurecht besteht (innerhalb des Klarstellungsbereichs oder in einem rechtskräftig ausgewiesenen Einbeziehungsbereich), nicht mit berücksichtigt (da hier zur Einbeziehung Kapfing I eigene Maßnahmen zur Vermeidung und Eingrünung festgesetzt wurden).

#### **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 aktuell rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Siedlungsbereich ist dagegen bereits zum größten Teil als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Ausgenommen ist eine Teilfläche der Klarstellungssat-

zung am Nordost-Rand und die Flächen der bisher erlassenen Einbeziehungssatzungen. Im Plan sind außerdem einzelne Leitungstrassen sowie durch Symbol vorhandene Baudenkmäler gekennzeichnet. Innerhalb und rund um den Ortsteil Kapfing sind außerdem Gehölze und Einzelbäume dargestellt (s. Abb. 5, S. 10).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde soll zusammen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den betroffenen Bereich im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 27 geändert werden. Hierbei soll nicht nur der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, sondern auch die Bereiche früherer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden.

Die nördlichste Parzelle des vorliegenden Geltungsbereiches liegt überwiegend innerhalb einer im Jahr 1996 aufgestellten Klarstellungssatzung bzw. in eines 1998 festgesetzten Einbeziehungsbereichs; hier besteht also bereits Baurecht. Zum 1996 festgesetzten Klarstellungsbereich traten bis 2019 insgesamt 5 Einbeziehungsfächen (s. Abb. 5, S. 10).

Unter Berücksichtigung der parallel durchgeführten Änderung mit Deckblatt 27 entsprechen sich Flächennutzungsplan und die Grundzüge des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

### 1.2.3 Schutzgebiete, Biotopkartierung

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt bis auf die nördlichste Parzelle 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). Die Möglichkeit, derartige Befreiungen zu erteilen, wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung untersucht und – bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen z. B. bezüglich einer ausreichenden Eingrünung und Ortsrandbildung – in Aussicht gestellt.

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope erfasst; südwestlich ist in einer Entfernung von ca. 100 m unter der Nummer 7144-0088-004 („Hecken und Feldgehölz nordwestlich bis nordöstlich Stritzling“) ein Feldgehölz erfasst, nordöstlich ist in einer Entfernung von 25 m ein Heckenstreifen benachbart (7144-0166-002, „Heckengebiet östlich Kapfing“).

Unmittelbar westlich grenzt eine im Ökoflächenkataster erfasste Kompensationsfläche zur Einbeziehungssatzung „Kapfing II“ an, weitere derartige Flächen liegen weiter südlich und nordöstlich.

Am Westrand des Geltungsbereiches verläuft ein gering wasserführender Graben; dieser weist stellenweise seggen- und binsenreiche Vegetation und damit einen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG geschützten Biotoptyp auf. Die Fläche liegt innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

Erhebliche Wirkungen des Baugebietes auf die genannten benachbarten Flächen können wegen der Entfernungen und wegen der zwischenliegenden Strukturen ausgeschlossen werden.

Entlang eines Gewässers südlich (Oischinger Bach) reicht das FFH-Schutzgebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ (Teilfläche DE7144373.01) bis auf ca. 600 m an den Geltungsbereich heran. Ein direkter Einfluss auf das Schutzgebiet ist aufgrund der Entfernungen ausgeschlossen, auch potenzielle indirekte Wirkungen z. B. durch eine nachteilige Beeinflussung des Wasserhaushaltes (z. B. Abschwemmung von schädlichen Stoffen) sind unwahrscheinlich bzw. müssen bereits zugunsten der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Vorfluters 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 neu ermöglichten Bau- und Intensiv-Gartenflächen praktisch ausschließlich Grünland; hierbei handelt es sich weit überwiegend um intensiv genutzte Wiesen. Lediglich Randstreifen werden von Verkehrsbegleitgrün oder von etwas weniger intensiv genutzten, etwas artenreicheren Vegetationsbeständen eingenommen.

Etwas höheren naturschutzfachlichen Wert hat eine kurze Reihe von Straßenbäumen am Nordende des Geltungsbereiches (Parzelle mit bereits bestehendem Baurecht) sowie der Wiesengraben mit schmalen Begleitsaum von Feuchtvegetation (Hochstauden, Binsen und Seggen) am westlichen Rand des Geltungsbereiches. In die Baumreihe wie in den Wiesengraben wird durch die Planung nicht eingegriffen.

##### Pflanzenarten

Innerhalb der unmittelbaren Eingriffsbereiche wurden keine bedeutsamen Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund des Lebensraums und der Bewirtschaftung sind auch keine Vorkommen entsprechender Arten zu erwarten.

##### Tierarten

Aus der Auswertung von speziell geschützten, in den vorhandenen Lebensräumen potenziell vorkommenden Arten für das Kartenblatt der Topografischen Karte TK 7144, Lalling, ergänzt um einzelne Artangaben zum Landkreis Deggendorf<sup>7</sup>, kann die in Tabelle 2, S. 23, zusammengestellte Liste potenzieller Vorkommen abgeleitet werden.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Vorkommen, insbesondere regional möglicher Wiesenbrüter (Feldlerche, Wiesenstelze u. ä.), erfolgten am 17.05.2022 sowie am 23.03. und 27.03.2023 Begehungen zur Tierwelt. Hierbei konnte keine Besiedlung oder Nutzung der Fläche durch anspruchsvollere, nicht ubiquitäre Tierarten festgestellt werden. Auch zu allen weiteren Vorort-Terminen, z. B. zur Besprechung von Planungsvarianten im Frühjahr oder Sommer (u. a. 30.07.2021, 20.05.2022) konnten keine entsprechenden Tierarten festgestellt werden.

<sup>7</sup> <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>



*Abbildung 8: Wiesengraben an der Westseite, unterhalb (südlich) des Geltungsbereiches.*



*Abbildung 9: Blick von Norden auf den Westteil des Baugebietes, hier der Bereich mit bestehendem Baurecht und Straßenbäumen (Kirschen).*

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

Kleinfächig kann der Graben, stellenweise mit schmalen Hochstauden- und Feuchtwiesensaum, von Bedeutung für wirbellose Artengruppen (Schmetterlinge, Heuschrecken u. ä.) sein. In diesen Bereich wird durch die Planung jedoch nicht eingegriffen.

<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Deutscher Name</i>	<i>RL BY</i>	<i>RL D</i>
<b>Säugetiere, ohne Fledermäuse</b>			
Castor fiber	Biber		
<b>Fledermäuse</b>			
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	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	Zweifarb-Fledermaus	2	D
<b>Vögel</b>			
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
<b>Reptilien</b>			
Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V
<b>Amphibien</b>			
Bombina variegata	Gelbbauchunke	2	2
Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	2	3
<b>Schmetterlinge</b>			
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*

### **2.1.2 Bewertung des Bestands**

Intensivwiese: Geringe Bedeutung

Extensiv genutztes Grünland, Graben mit schmalen Hochstauden- und Feuchtwiesensaum, Baumreihe an der Straße (Verkehrsbegleitgrün): Mittlere Bedeutung

Ältere Streuobstwiesenbestände (außerhalb des Geltungsbereichs): Hohe Bedeutung

### **2.1.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung**

Die ermöglichten Baumaßnahmen betreffen vor allem Grünflächen mit geringer Bedeutung, in kleinen Flächenanteilen auch mittelwertiges, etwas artenreicheres Grünland.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

##### Lebensräume, geschützte Biotop

In wertvollere, geschützte Biotoptypen (z. B. Feuchtwiesen) wird durch die Planung aufgrund der vorgegebenen Baufenster und der Festsetzung von 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 Vorkommen von speziell geschützten Tierarten durch Störungen, Verletzungen, Tötungen sowie eine relevante Verschlechterung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Eingriffe in Gehölzbestände an der Straße werden durch die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen vermieden.

##### 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/m<sup>2</sup>).

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 wenig 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, Meta-tekktischem Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis, Diatektischem Gneis und Diatexit; Gefügevariation zwischen lagig, schlierig und massig“<sup>8</sup>) 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 und häufigen, aus der Verwitterung des Grundgebirges entstandenen Boden dar. In einem schmalen Streifen entlang des Grabens am Westrand des Geltungsbereiches ist eine Vergleyung des Bodens und ein höherer Humusgehalt aufgrund der Durchnässung zu erwarten.

Die Böden sind durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst.

Dem betroffenen Bodentyp werden bezüglich wichtiger Funktionen folgende Ausprägungen zugeordnet:

Bodenfunktion:	
Wasserrückhaltevermögen (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, 06.2025; Angaben in Klammern: Eigene Einschätzung*

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

### 2.2.2 Bestandsbewertung

Vergleyte Braunerde (entlang Graben): 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 Begren-

<sup>8</sup> Geologische Karte 1:25.000; Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

zung 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 Parzellen werden die vollständigen Versiegelungen für Verkehrsflächen auf den Anschluss an die Straße, 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 überwiegenden Teil versiegelt. In diesen Bereichen ändert sich der Wasser- und Stoffhaushalt der Bodenschichten 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 schmales Rinnsal von Nord nach Süd; dieses Rinnsal speist sich im Grabenverlauf bzw. aus der Fläche nördlich aus dem Grundwasser. 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). Der Graben zeigt sich in der Vegetation vergleichsweise naturnah, allerdings mit gestrecktem Verlauf.

Das beschriebene Gewässer fließt über mehrere hundert Meter dem Oislinger Bach zu. Weitere Oberflächengewässer werden durch das Planungsgebiet nicht berührt.

Der weit überwiegende Teil der überplanten Fläche weist vermutlich größere (> 1m) Grundwasser-Flurabstände auf; dies gilt jedoch nicht für den westlichsten Bereich entlang des Grabens, in dem Grundwasser höher steht bzw. zu Tage tritt.

### **2.3.2 Bestandsbewertung**

Westlicher Streifen Geltungsbereiches (Grabenverlauf): Hohe Bedeutung

Restlicher Teil des Geltungsbereichs: Mittlere Bedeutung

### **2.3.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung**

Durch die 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

Der höherwertige Grabenverlauf mit Umgriff liegt vollständig in einer Erhaltungs- bzw. Kompensationsfläche.

Die Verwendung von versiegelnden Belagsarten wird auf unvermeidlich notwendige Flächen (z. B. Rangierbereiche mit hoher Belastung) 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 durch die Extensivierung der Nutzung 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 den Bestandsflächen im Geltungsbereich sind aktuell Belastungen der Luft durch geringfügige Emissionen vor allem aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gegeben. Dies betrifft Emissionen von CO<sub>2</sub> sowie kurzzeitig Methan (nach Düngung mit Gülle oder Mist) und Geruchsstoffe. Die Emissionen bleiben dabei in einem für den Außenbereich bzw. ein Dorfgebiet durchschnittlichen, akzeptablem Rahmen und treten nur kurzzeitig auf.

### **2.4.2 Bestandsbewertung**

Gesamter Eingriffsbereich: Mittlere Bedeutung

### **2.4.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung**

Für das Gebiet 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>, 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 CO<sub>2</sub>-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 Geländeerücken (s. Abb. 7, S. 13). Oberhalb befinden sich weitere Gebäude und Gartenflächen. Die Flächen weisen keine nennenswerte höhere Vegetation auf, die Siedlung Kapfing ist von einem Streifen von mindestens 50 m Breite von freiem Gelände umgeben.

Aufgrund der topografischen Lage ist das Gebiet relativ gut durchlüftet. Unter diesen Bedingungen sind wenig ausgeprägte mikroklimatische Besonderheiten (wie z. B. Kaltluftentstehung, -sammlung oder -bewegung) zu erwarten. In der Folge ist auch kaum mit Effekten auf die Umgebung (wie Zustrom von Kaltluft) zu rechnen.

Für die Kaltluftbildung wichtige Wald- oder Feuchtfächen liegen im Gebiet oder im näheren Umgriff nicht bzw. nur sehr kleinflächig (am Graben am Westrand) vor.

### **2.5.2 Bestandsbewertung**

Gaben 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 am südlichen Rand der bestehenden Siedlung und umfasst im wesentlichen intensiv genutzte Grünflächen ohne erhebliche Bedeutung im Biotopverbund.

Schwache Verbundwirkungen bestehen für die etwas magereren Grünlandbestände entlang der Straße und geringe bis mittlere Effekte der Vernetzung entlang des Grabens.

Innerhalb der Ortschaft und zum Teil außerhalb bestehen Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze und Streuobstwiesen mit Verbundfunktionen in Bezug auf gehölzbetonte Biotoptypen.

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

## **2.6.2 Bestandsbewertung**

Graben, Gehölzbestände (vor allem außerhalb des Geltungsbereiches): Mittlere Bedeutung  
Restliche Fläche: Geringe Bedeutung

## **2.6.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung**

Die Planung führt (ohne Berücksichtigung der positiven Wirkungen von Kompensationsmaßnahmen und Eingrünung) aufgrund der Lage in wenig bedeutsamen Grünflächen und der Sicherung des Grabenlaufs zu keinen erheblichen Veränderungen 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 mit einer Ausnahme (Straßenbäume) keine optisch wirksamen Gehölze auf (s. Abb. 6, S. 11). In den dahinter (d. h. nördlich und oberhalb) liegenden Siedlungsflächen dominieren vor allem die Gebäude das Bild. Im Westteil, vor allem rund um die älteren Gebäude, finden sich wirksame, höhere Baumbestände, zum Teil auch Neupflanzungen von Obstbäumen in Streuobstwiesen (Ausgleichsmaßnahme für Einbeziehungsflächen).

Aufgrund der topografischen Lage und der Abschirmung durch weitere Gebäude bzw. eine Waldfläche südlich ist die Fläche auf mittlere Entfernungen von Süden, Westen und Osten aus gut einsehbar. Eine explizite Fernwirkung besteht dagegen aufgrund der Abschirmung durch Gelände und Vegetation nicht.

Der Geltungsbereich liegt zu einem erheblichen Teil im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

### **2.7.2 Bestandsbewertung**

Gesamtes Gebiet: Hohe Bedeutung

### **2.7.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung**

Durch die Bebauung ergeben sich intensive Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei tauchen zwar einerseits (gegenüber der bestehenden Bebauung und Freiflächenelementen) mit den zusätzlichen Gebäuden keine grundsätzlich neuen Elemente auf, ohne Eingrünungsmaßnahmen bleibt die Siedlung jedoch insbesondere an der Südseite geprägt von „künstlich“ wahrgenommenen Elementen.

## Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Die Beschränkung der Baudichte und Bauhöhen und die Beschränkung von Geländeänderungen begrenzen die optischen Effekte. Die Einplanung einer deutlichen Eingrünung auf der West-, Süd- und Ostseite der zusätzlichen Bauflächen begrenzt die Sichtbarkeit der Veränderungen weiter.

## 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 nördlich des Geltungsbereiches führen mehrere überregionale Wanderwege von West nach Ost (Main-Donau-Weg, Europäischer Fernwanderweg E8 (Nordsee-Rhein-Main-Donau-Karpaten) und Goldsteig-Fernwanderweg) sowie örtliche Wanderwege und Landkreis-Radwege, letztere auch von Süd nach Nord. Diese Wege berühren den Geltungsbereich am Nordrand bzw. führen durch das Baugebiet (Radweg) und/oder erlauben einen direkten Blick auf die Bauflächen.

#### Lärm

Von dem unmittelbaren Planungsgebiet gehen aktuell kaum Lärmemissionen aus.

Von außen sind Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr (Gemeindeverbindungsstraße von Stritzling nach Ginn und Dösing) sowie von einem benachbarten forstwirtschaftlichen Betrieb möglich.

In Bezug auf den Verkehr ist im Bestand wie im Planungszustand keine größere Belastung gegeben, da die an den Bauflächen vorbeiführende Straße nur sehr wenige weitere Siedlungsflächen erschließt und entsprechend eine sehr geringe Frequentierung aufweist. Für die Straße ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von weniger als 200 Fahrzeugen, mit sehr wenigen Schwerverkehrs-Fahrzeugen (< 15), anzunehmen<sup>9</sup>.

Aus der überschlägigen Berechnung nach DIN 18005-1 (Schätzverfahren gemäß Anhang A) lassen sich für eine Verkehrsbelastung von ca. 200 KFZ und einer minimalen Entfernung zwischen Straßenachse und Hauptgebäude (bzw. Baufenster) von 7 m Lärmbelastungen von tagsüber 53,5 dB(A) und nachts von ca. 42,5 dB(A) ermitteln. Die Orientierungswerte der DIN 18 005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 60 dB tagsüber und 50 (bzw. 45 dB) Nachts für Dorfgebiete (MD) werden damit in Bezug auf den Straßenlärm eingehalten. Auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) für Verkehrslärm werden noch unterschritten.

---

<sup>9</sup> Für die Zählstelle Nr. 71449718 an der Kreisstraße DEG 41 bei Kaußing, mit vergleichbarer Siedlungs- und Straßenstruktur und -dichte, wird eine DTV von 229 KFZ/Tag angegeben.

Benachbart zum Planungsgebiet liegt ein forstwirtschaftlicher Betrieb (ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen am Westrand der Siedlung ist nicht mehr in Betrieb). Der Forstbetrieb betreibt in der Hoffläche Holzlagerung und -aufbereitung. Die minimale Entfernung zwischen dem nächsten Baufenster und den tatsächlich genutzten Betriebsflächen beträgt etwas mehr als 30 m. Damit würden, gemäß der Abschätzung nach Tabelle 2 der DIN 18005-1 selbst bei einer Größe von 1 ha eines (fiktiven) Gewerbegebietes noch die Orientierungswerte für die geplanten MD-Parzellen bzw. Baufenster eingehalten. Auch eine Summierung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und aus den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben liegt unter den Orientierungswerten.

#### Elektromagnetische Strahlung

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

#### Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

Die nordwestlichste Baugrenze liegt in nächster Entfernung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung am Nordrand des Ortsteiles. Die geringste Entfernung beträgt etwa 160 Meter, dazwischen liegen weitere Gebäude. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch Gebäude sind keine nennenswerten Belastungen aus Geruchsemissionen, Staub, Lärm o. ä. zu erwarten.

Die südlichen Bauflächen haben Kontakt zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hier sind zeitweise merkbare Geruchsbelastungen z. B. aus der Ausbringung von Wirtschaftsdünger auf den 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.

#### Sonstige Immissionen

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

### **2.8.2 Bestandsbewertung**

Erholung: Hohe Bedeutung

Lärm: Geringe 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 neu aufzubauenden Eingrünung keine nennenswerten negativen Wirkungen erwartet.

### Lärm:

Durch die Planung wird eine (sehr begrenzte) Ausweitung von Verkehr ausgelöst und die im Siedlungsbereich bereits gegebene Lärmemission auf die neuen Baugrundstücke ausgeweitet. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen sind, angesichts der geringen bestehenden Verkehrsbelastung, 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 jedoch (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 Verkehrsgeräusche zu ausreichenden Abschwächungen, so dass an den geplanten Wohngebäuden die maßgeblichen Beurteilungspegel für störende Lärmbelastungen eingehalten werden. Eigene Festsetzungen zum Schallschutz sind damit nicht notwendig, empfohlen wird jedoch prinzipiell eine entsprechende Grundrissorientierung (möglichst straßenabgewandte Orientierung von Wohn- und Schlafräumen 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, neu geplanten Wohngebäuden auf.

## **2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **2.9.1 Bestand**

Eine Abfrage von Daten der bayerischen Denkmalschutzbehörden<sup>10</sup> ergab für den unmittelbaren Geltungsbereich keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler, geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von etwas über 60 Metern nordöstlich (Az. D-2-71-130-27, Kapfing 10, „Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, zweigeschossiger verschindelter und teilweise ausgemauerter Blockbau mit Flachsatteldach und Traufschrot, Mitte 19. Jh.“). Etwa 80 Meter nordwestlich findet sich ein weiteres Baudenkmal (Az. D-2-71-130-28, Kapfing 17, „Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Trauf- und Hochschrot, 1. Drittel 19. Jh.“). In die Kategorie Baudenkmal fällt außerdem eine Kapelle im Nordwest-Teil von Kapfing (Az. D-2-71-130-29, Kapelle, kleiner Flachsatteldachbau mit hölzernem Dachreiter, um 1850.“)

Aufgrund der Entfernungen hat die geplante Baugebietsausweisung keine Wirkungen auf die Bau-Denkmäler.

---

<sup>10</sup> WMS-Dienst des Landesdenkmalamtes; Abruf 06.2025

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.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für den nördlichsten Teil des Gebietes (eine Parzelle) mit einer Bebauung zu rechnen, da hier bereits Baurecht auf Basis des §34 BauGB und auch Nachfrage gegeben ist.

Der Rest des Gebietes im Westteil wie im Ostteil würden unbebaut, d. h. Grünfläche bleiben. Der örtliche Bedarf an Baufläche 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 Boden, Wasser und Arten und Biotope unterbleiben.

## **4 Kompensation**

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 im Westteil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, im Ostteil eine GRZ von 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese GRZ wird gemäß Leitfaden zur Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung von 2021<sup>11</sup> für die gering- und mittelwertigen betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) als Beeinträchtigungsfaktor angesetzt (für hochwertige

---

<sup>11</sup> 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.

Biotoptypen – z. B. ältere Baumbestände – vorliegend nicht enthalten – soll in der Regel ein Faktor von 1,0 angesetzt werden).

## 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“<sup>7)</sup>) 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);
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden.

Bei Bewertung dieser Einzelmaßnahme mit jeweils 5 % ergibt sich ein Planungsfaktor von insgesamt 10 %.

Die potenziell mögliche Berücksichtigung der „Naturnahen Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke“ oder der „Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge“ wird vorliegend nicht im Planungsfaktor berücksichtigt, da die Flächenanteile zum aktuellen Planungsstadium nur schwer quantifizierbar sind .

## 4.3 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich aus den Wertverlusten<sup>12</sup> der betroffenen Flächen, gewichtet mit dem Beeinträchtigungsfaktor (0,25 oder 0,3, siehe oben).

Zur Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wird der so errechnete Ausgleichsbedarf um den Planungsfaktor (10 %) vermindert.

Als Eingriffsflächen werden gemäß Systematik des Leitfadens *alle* Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches außer der bereits bestehenden Verkehrsfläche, den Ausgleichsflächen und den zur vollständigen Erhaltung festgesetzten Flächen 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 2.907,0 m<sup>2</sup>) ergibt sich zunächst ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.479 Wertpunkten. Unter Anrechnung des Planungsfaktors von -10% für Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von  $2.479 - 248 = 2.233$  WP. Hiervon entfällt auf die westlichen Parzellen ein Anteil von 875 WP, auf die östlichen ein Anteil von 1.356 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 die Versickerung und / oder 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 soll als vor der Bebauung (also im Vorfluter unterhalb keine erheblichen Abfluss-Änderungen auftreten).

<sup>12</sup> Der Wert wird in „Wertpunkten/m<sup>2</sup>“ in einer Spanne zwischen 0 und 15 WP/m<sup>2</sup> gemessen.

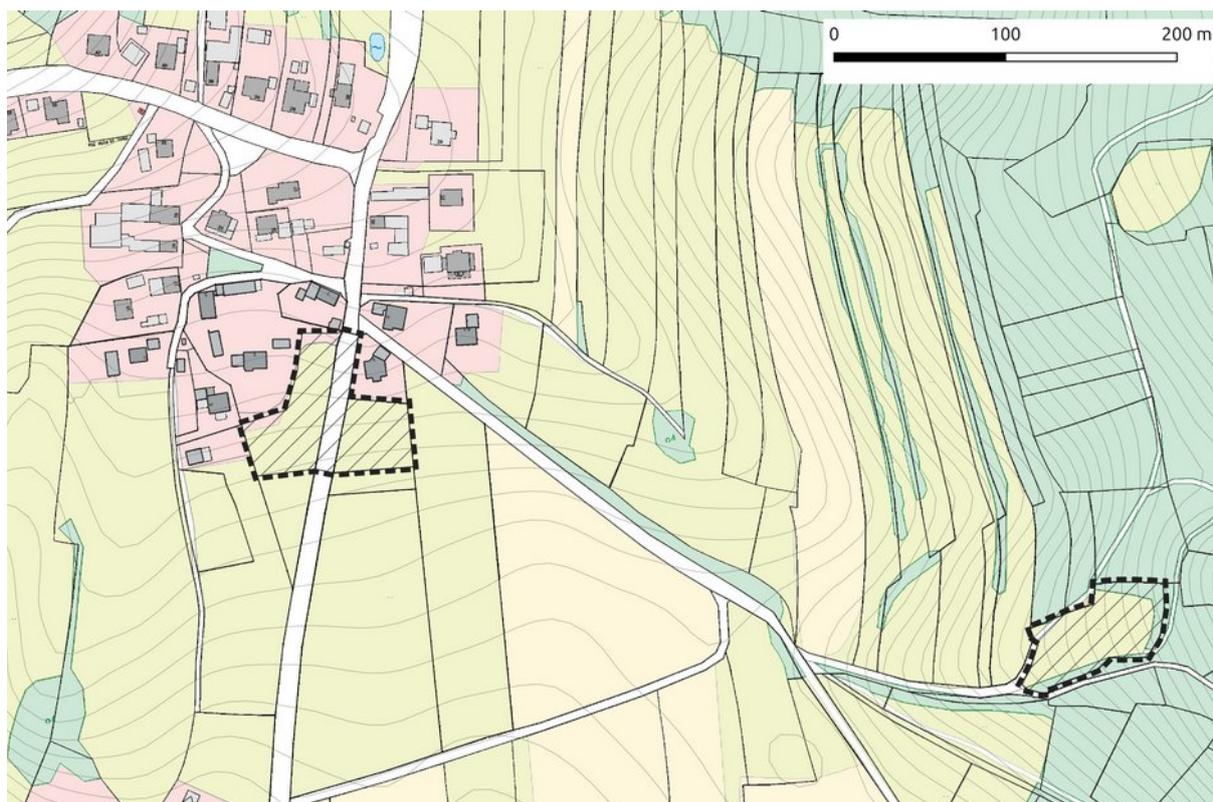


Abbildung 10: Lage des geplanten Baugebietes und der externen Teil-Ausgleichsfläche westlich Kapfing. Karte: Geodaten d. Bay. Verm. 2025 (opendata)

Im Plangebiet werden hierfür an topografisch günstiger Position jeweils überschlägig ermittelte (15 % der angeschlossenen versiegelten Areale) Flächen festgesetzt, in denen Anlagen zur Versickerung und / oder zum Rückhalt des Regenwassers errichtet werden.

Die Kapazitäten der Systeme sind in einem ggf. durchzuführenden Wasserrechtsverfahren bzw. in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 4.4.2 Ausgleich für Beeinträchtigungen von Arten, Lebensräumen und Naturhaushalt

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zu einem Teil durch die Aufwertung einer Teilfläche im Südwesteck des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche A1).

Für diese Fläche wird als Zielzustand "Streuobstwiese mit extensiv genutztem, möglichst artenreichem Grünland" festgesetzt. Ausgangszustand ist Intensiv-Grünland und kleinflächig „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ bzw. „Straßenbegleitgrün“.

Den Parzellen östlich der Straße wird eine externe Ausgleichsfläche, etwa 380 m weiter südöstlich zugeordnet (A2). Als Zielzustand wird für diese Fläche "Artenreiches Grünland" sowie "Artenreiche Gras-Krautsäume" festgesetzt. Den Ausgangszustand bildet artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland sowie am Rand Hochstaudenfluren, zum Teil mit feuchterer Ausprägung.

Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung der Gehölze gemäß Festsetzung.
- Durchführung einer (2-)3-schürigen Mahd pro Jahr mit vollständiger Entfernung des Mähgutes ohne Düngung über 3 Jahre; danach flaches Umfräsen der Grasnarbe zur Schaffung eines Saatbettes in Streifen auf 25 % der Fläche; Übertragung von Mähgut



*Abbildung 11: Blick auf die Ausgleichsfläche A2 im aktuellen Zustand mit gedüngter zentraler Fläche (Schleppschlauch-Spuren links) und Hochstauden-Saum (im Bild rechts am Waldrand).*

oder Saatgut von geeigneten Spenderflächen (z. B. Mähwiesen in benachbarten FFH-Schutzgebieten) auf die vorbereiteten Flächen über 1(-2) Jahre. Falls eine örtliche Mähgut- oder Samen-Übertragung nicht möglich ist, ist 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/m<sup>2</sup>)

Dauerhafte Pflegemaßnahmen:

- Das Grünland ist in einem Anteil von 90 % dauerhaft zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein in der Lage jährlich wechselnder Anteil von 10 % ist jeweils für ein Jahr ohne Mahd zu belassen.

Mulchmahd ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorierungen sind generell unzulässig.

- Gepflanzte Obstbäume sind durch entsprechende Pflegeschnitte weiter zu Hochstämmen zu entwickeln. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Die Flächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Beginn des Baus der festgesetzten Verkehrsflächen anzulegen und zu bepflanzen.

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

- auf den Boden (durch Extensivierung der Nutzung);
- und auf die Vielfalt des Landschaftsbildes;
- mit der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich vor allem im Fall der Ausgleichsfläche A1 zudem eine Verstärkung des Biotopverbundes vor allem für gehölzbetonte Biotope und für extensiv genutztes, artenreicheres Grünland.

Die vorgesehenen Flächen umfassen insgesamt 1988,6 m<sup>2</sup>, davon im Ausgleichsbereich A1 489,8 m<sup>2</sup> (Aufwertung: 2.433 WP) und im Ausgleichsbereich A2 1.498,8 m<sup>2</sup>, (Aufwertung: 1.954 WP).

Im Vergleich mit dem Ausgangszustand kann eine Aufwertung um insgesamt 4.387 WP und damit deutlich mehr als die erforderliche Kompensation des Wertverlusts von 2.233 WP erreicht werden. Auch bezogen auf den westlichen und den östlichen Teilbereich werden die Ausgleichsbedarfe jeweils durch die erreichten Aufwertungen übererfüllt (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 Kapfing; enthalten ist zu etwa einem Viertel der Baufläche ein bauplanungsrechtlich ohnehin bereits zulässiges Baufenster.

Vor allem für den Bereich östlich der Straße wurden verschiedene Varianten für Bebauung und Erschließung sowie für die Entwässerung und Eingrünung untersucht. Die im Plan enthaltene Ausgestaltung hat sich, gemessen an den Anforderungen (u. a. wirksame Eingrünung, möglichst gute Raumausnutzung), als eine sinnvolle Variante herausgestellt. Zugunsten der Raumausnutzung für die Gebäude, der Nutzbarkeit der Freiräume und der größeren Gestaltungsfreiheiten wurde darauf verzichtet, die Eingrünung breiter (und damit auch als Ausgleichsfläche nutzbar) zu machen.

Auf der Westseite der Straße ergibt sich aus der Freihaltung eines älteren Obstbaumbestandes westlich der Bebauung die mögliche Bau- und Grundstückstiefe. Der querende Kanal bedeutet eine weitere Einschränkung räumlicher Alternativen. Angesichts der umgebenden (lockeren) Bebauung wurde hier die GRZ von 0,3 (Ostteil) auf 0,25 reduziert.

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 kaum nennenswerten Alternativen.

## **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)<sup>7</sup> herangezogen. Die Bestandserhebungen folgen dem Kartierschlüssel der Bayerischen Kompensationsverordnung und wurden auf der Grundlage von Luftbildern (DOP20) 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.<sup>13</sup> (hier zu Revierkartierungen) an, allerdings wurde die Zahl der Kartierdurchgänge aufgrund der überschaubaren Biotop- und Artenausstattung 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 Kapfing wurde in diesem Zusammenhang bereits eine Bau-Voranfrage gestellt. Die Flächennachfrage resultiert vor allem aus der Absicht von Nachkommen aus dem Ortsteil zur 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 und der sonstigen Rahmenbedingungen 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 ausgewiesenen Flächen im wesentlichen verkauft sind und ggf. vorhandene Baulücken u. ä. nicht geeignet oder nicht verfügbar sind, hat die Gemeinde am 09.07.2025 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung beschlossen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2058/26 (TF), 2582 (TF) und 2856 der Gemarkung Lalling mit einer Flächengröße von 4.994,6 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt eine Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 2642 (Gemarkung Lalling) in einem eigenen Geltungsbereich östlich des Ortsteiles Kapfing mit einer Fläche von insgesamt 3195,1 m<sup>2</sup>.

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Kapfing, knapp zwei Kilometer westlich des Zentrums des Hauptortes Lalling. Das Planungsgebiet reicht von Süden mit einer Höhe von 494,8 m ü NN (Südosteck) bis zu einer Höhenlage von 504,5 m ü NN am Nordende des Geltungsbereichs. Die Flächen sind, abgesehen von Straßen- und Auffüllungsböschungen benachbarter Grundstücke, relativ gleichmäßig mit 7 – 13 % geneigt.

Das Baugebiet soll angesichts der Nutzungsmischung der umgebenden bestehenden Siedlungsfläche als „Dörfliches Mischgebiet“ (MD gemäß § 5 BauNVO) ausgewiesen werden. In dem Gebiet werden insgesamt 3 Baufenster in voraussichtlich 4 Parzellen festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit der Parzellen wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 beschränkt, d. h. 25 bzw. 30 % der Parzellen (Grundstücksfläche ohne festgesetzte private Grünflächen) darf maximal mit Hauptgebäuden überbaut werden. Die

---

<sup>13</sup> 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.

Erschließung ist jeweils über einzelne Zufahrten von der Gemeindeverbindungsstraße aus vorgesehen.

Durch die Planung ist das Landschafts-Schutzgebiet „Bayerischer Wald“ betroffen; hierzu wurde in Aussicht gestellt, dass bei Einhaltung bestimmter Vorgaben (vor allem zur äußeren Eingrünung) für die mit der Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben eine Befreiung von den Verboten des Schutzgebietes erteilt werden kann.

Schutzgut Biotope und Arten: Die Planung betrifft praktisch ausschließlich intensiv genutzte Wiesen, lediglich Randstreifen werden von Verkehrsbegleitgrün oder von etwas weniger intensiv genutzten, etwas artenreicheren Vegetationsbeständen eingenommen. Gesetzlich geschützte Biotope oder kartierte Biotopflächen sind nicht betroffen. Speziell geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Etwas höheren naturschutzfachlichen Wert haben zwei Straßenbäume am Nordende des Geltungsbereiches (Parzelle mit bereits bestehendem Baurecht) sowie ein Wiesengraben mit schmalen Begleitsaum von Feuchvegetation (Hochstauden, Binsen und Seggen) am westlichen Rand des Geltungsbereiches. In den Baumbestand wie in den Wiesengraben wird durch die Planung nicht eingegriffen.

In Bezug auf das Schutzgut Boden zeigen sich die für den Bayerischen Wald typischen und häufigen Braunerde-Böden. Diese weisen am Westrand des Geltungsbereiches aufgrund des Grabenlaufs Vergleynungserscheinungen 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 für einen schmalen Streifen mit dem genannten Grabenlauf entlang der westlichen Grenze und aufgrund des dort hohen Grundwasserstandes hohe, für die übrigen Flächen mittlere Bedeutungen.

Das Schutzgut Luft besitzt mittlere Bedeutung. Das örtliche Kleinklima ist von geringer Bedeutung und vor allem durch eine exponierte Lage auf einem flachen Geländerücken mit guter Durchlüftung gekennzeichnet. Luft und Klima werden durch die geplante Bebauung nicht erheblich verändert.

Für die von dem Graben beeinflussten Biotope und die Grünland-Biotope zeigt sich ein schwacher, für die Gehölzflächen innerhalb und am Rand der Siedlung ein mittlerer ökologisch-funktionaler Verbund. Die Verbundfunktionen sind durch die Planung nicht erheblich negativ betroffen.

Das Landschaftsbild besitzt im Gebiet eine hohe Bedeutung; die Flächen sind auch aus mittleren Entfernungen wahrnehmbar. Zugunsten des Orts- und Landschaftsbild wird der Aufbau von intensiven randlichen Bepflanzungen zur Eingrünung 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 forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, DTV < 200 Kfz/24 h) und der Entfernungen zu benachbarten Betriebsflächen werden die einschlägigen Lärmschutzrichtwerte eingehalten.

Veränderungen von anderen Belastungsformen (z. B. Elektromagnetische Felder, Geruchsstoffe, Staub u. ä.) durch die Planung können ausgeschlossen 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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die bedarfsorientierte, organische Weiterentwicklung des gewachsenen Ortsteiles Kapfing; enthalten ist zu etwa einem Viertel ein bauplanungsrechtlich ohnehin bereits zulässiges Baufenster.

Vor allem für den Bereich östlich der Straße wurden verschiedene Varianten für Bebauung und Erschließung sowie für die Entwässerung und Eingrünung untersucht. Die im Plan enthaltene Ausgestaltung hat sich gemessen an den Anforderungen (u. a. wirksame Eingrünung, möglichst gute Raumausnutzung) als eine sinnvolle Variante herausgestellt. Zugunsten der Raumausnutzung für die Gebäude, der Nutzbarkeit der Freiräume und der größeren Gestaltungsfreiheiten wurde darauf verzichtet, die Eingrünung breiter und damit auch als Ausgleichsfläche nutzbar zu machen.

Auf der Westseite der Straße ergibt sich aus der Freihaltung eines angrenzenden, älteren Obstbaumbestandes die möglichen Bau- und Grundstückstiefe. Der querende Kanal bedeutet eine weitere Einschränkung räumlicher Alternativen. Angesichts der umgebenden (lockeren) Bebauung wurde hier die Grundflächenzahl auf 0,25 reduziert.

Eine denkbare Verkleinerung 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 kaum nennenswerten Alternativen.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 8189,4 m<sup>2</sup>. Abzüglich der unveränderten Verkehrs- und Vegetations-Erhaltungsflächen sowie der Ausgleichsflächen wird eine Bebauung auf einer Gesamtfläche von 2959,1 m<sup>2</sup> (Bruttobaufläche) ermöglicht.

Entsprechend der Systematik des anzuwendenden „Leitfadens“ zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsumfangs werden in der Ermittlung des Eingriffs auch die enthaltenen Gartenflächen mitgerechnet; umgekehrt wird für die Gesamtfläche „nur“ die Grundflächenzahl (hier: 0,25 bzw. 0,3) als Maß für die Eingriffsintensität angesetzt. Insgesamt kommt es damit zu einer Wertminderung von 2.479 Wertpunkten (siehe Planbeilage 2) bzw., unter Berücksichtigung der hierfür anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen zu -10%, von 2.233WP.

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

Die Beeinträchtigungen von Lebensräumen und der Tier- und Pflanzenwelt werden durch ökologische Aufwertungen innerhalb des Geltungsbereiches „Kapfing Süd“ und in einem weiteren Geltungsbereich östlich der Ortschaft ausgeglichen. Die Fläche im Gebiet Kapfing umfasst einen Bereich im Südwesten, für den die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen ist. Zusammen mit der östlich von Kapfing geplanten Verbesserung (Artanreicherung von Grünland und Säumen) kann insgesamt ein Ausgleich von 4.387 Wertpunkten (WP) und damit deutlich mehr als die erforderliche Kompensation des Wertverlust von 2.233 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)