

**Gemeinde Lalling**  
Landkreis Deggendorf

**Begründung zum  
Deckblatt Nr. 27 zum  
Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
mit Umweltbericht  
Bereich Dorfgebiet „Kapfing Süd“**

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 Deckblatt.....</b>	<b>3</b>
	1 Anlass der Planung.....	3
	2 Bedarf.....	3
	3 Ziel und Zweck der Planung.....	6
	4 Planungsrechtliche Situation.....	6
	5 Planungsgebiet.....	11
	6 Geplante Siedlungsfläche.....	13
	7 Immissionsschutz.....	14
	8 Erschließung.....	15
	9 Darstellung von Grünflächen.....	16
	10 Städtebauliche Flächenbilanz.....	16
	11 Kosten, Folgekosten.....	16
<b>B.</b>	<b>Begründung, Teil Umweltbericht.....</b>	<b>17</b>
	1 Einleitung.....	17
	2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen.....	19
	3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
	4 Geplante Kompensation.....	31
	5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs.....	32
	6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	33
	7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	33
	8 Zusammenfassung.....	33
	9 Anhang.....	35

## A. Begründung zum Deckblatt

### 1 Anlass der Planung

Anlass der Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich von Kapfing 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 Grundstücken am südlichen Ortsrand von Kapfing gestellt. Die Nachfragen resultieren aus der Absicht von Nachkommen aus der Ortschaft zur Familien- und Hausstandsgründung.

### 2 Bedarf

#### 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

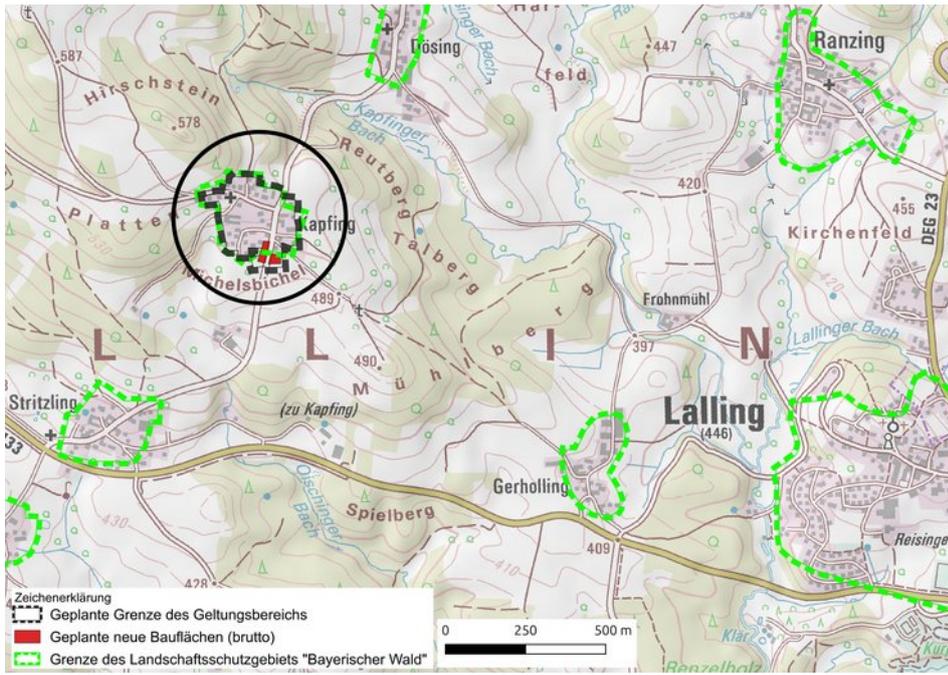


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes

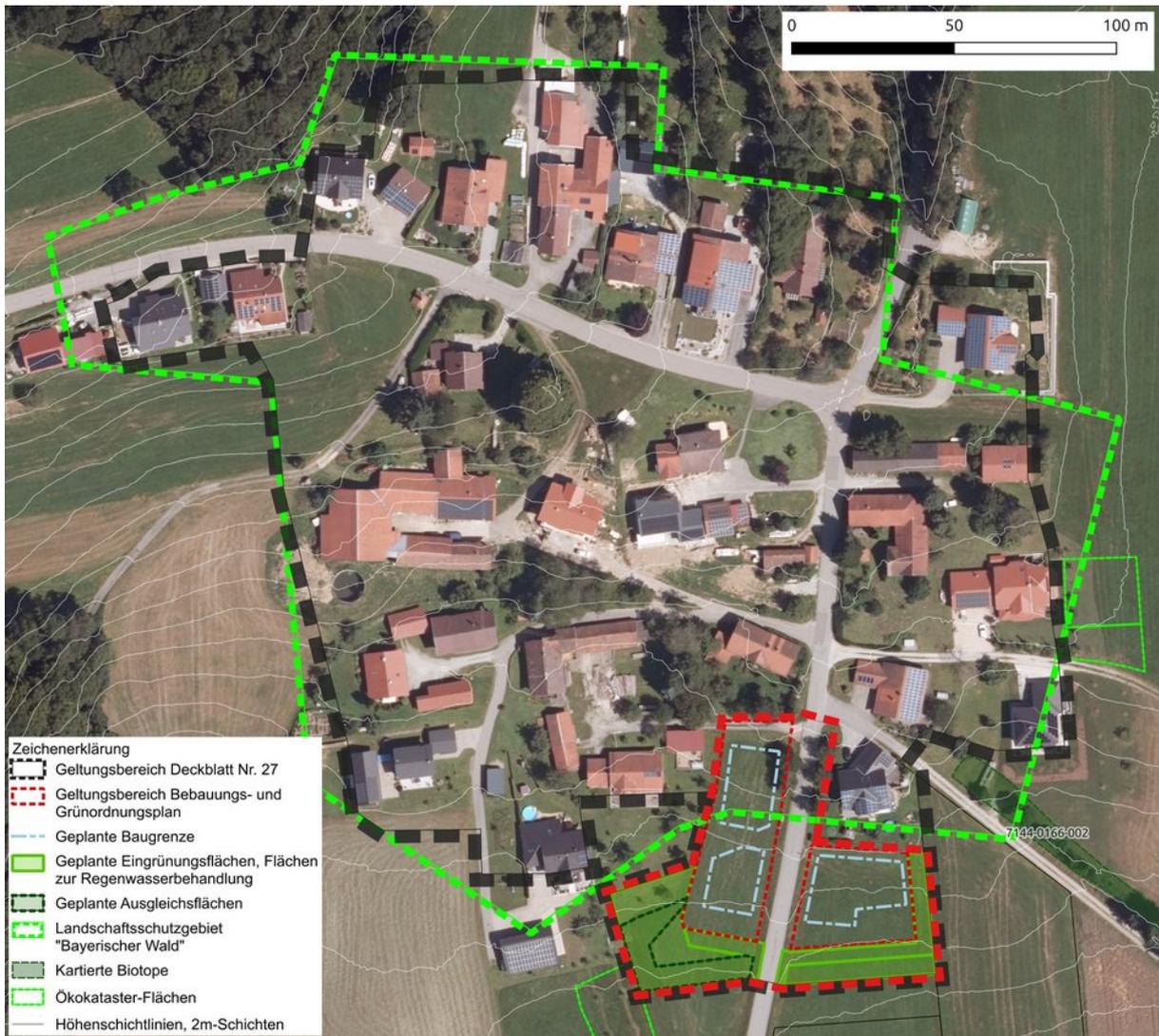


Abbildung 2: Luftbildausschnitt zum Planungsgebiet. Luftbild: DOP20, Geodaten der Bay. Vermessungsverwaltung, © 2025

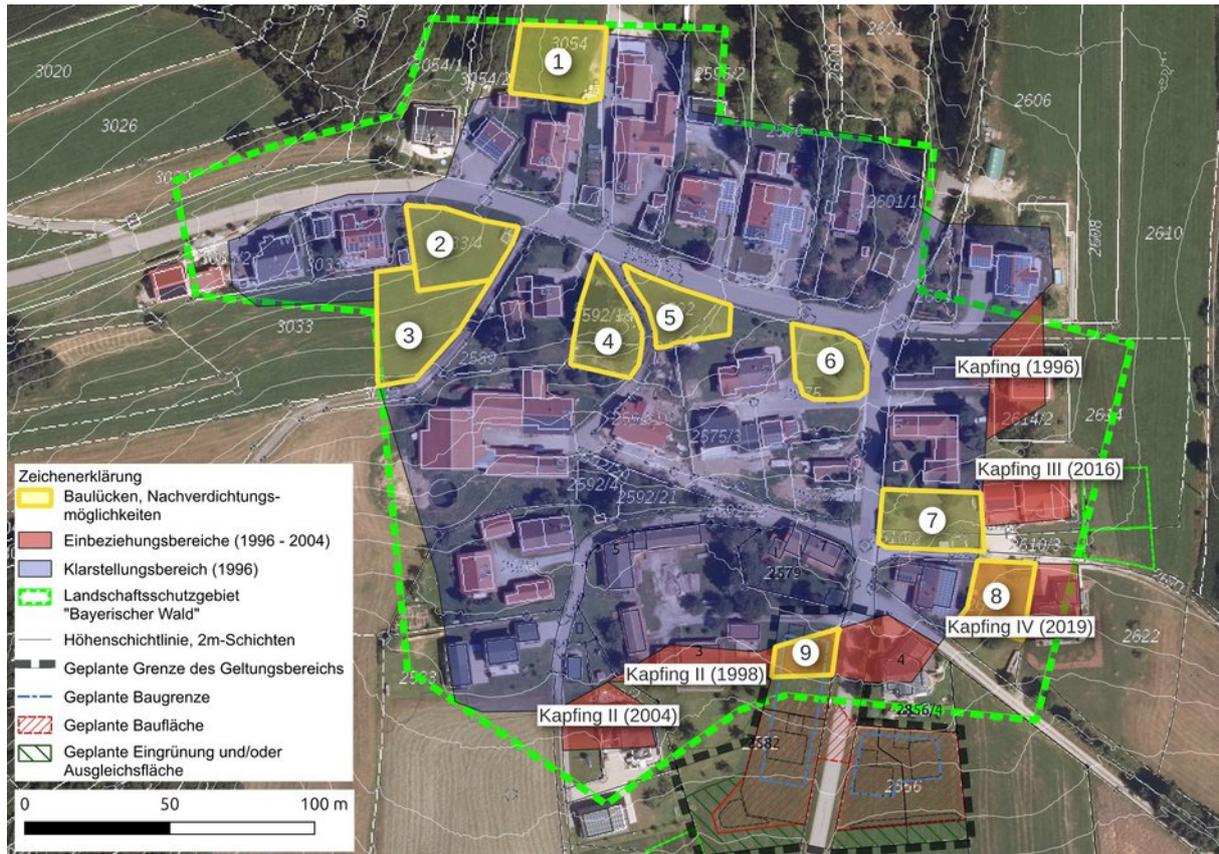


Abbildung 3: Darstellung der Umgriffe der bisher erlassenen Satzungen sowie Baulücken und potenzielle Nachverdichtungsbereiche im Ortsteil Kapfing.

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 („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 Deckblatt-Bereiches. Die Fläche 1 liegt zwar gemäß Flächennutzungsplan im MD-Gebiet, jedoch außerhalb von Klarstellungs- und Einbeziehungsbereichen (und ist daher 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

<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).

die Gemeinde ergeben, für eine Bebauung nicht verfügbar, d. h. für aktuelle Bauinteressen-  
ten nicht erwerbbar sind.

### 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 Ent-  
wicklung 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.

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, zum Flächennutzungs- und Land-  
schaftsplan das Deckblatt Nr. 27 und parallel den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kap-  
fing Süd“ aufzustellen. In der Sitzung wurden zudem die Vorentwürfe für diese Pläne gebilligt.

In dem Deckblatt sollen auch die mit früheren Satzungen in den Innenbereich einbezoge-  
nen 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 ländli-  
chen Raum“ zugeordnet.

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

#### *„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 ver- sorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

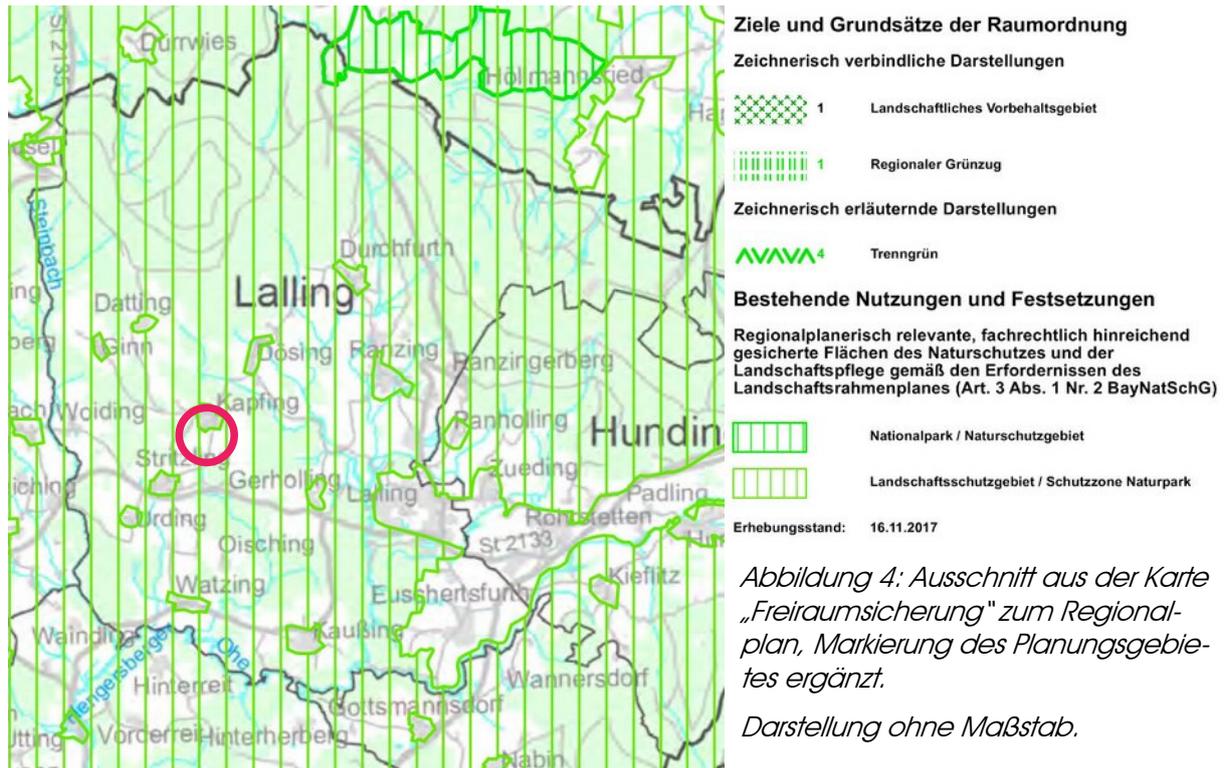
*(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. "*

#### *„3 Siedlungsstruktur*

##### *3.1 Flächensparen*

---

<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.



(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 Speicherefähigkeit 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 Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

*(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:*

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

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

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

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

##### *„B I Natur und Landschaft*

###### *1 Landschaftliches Leitbild*

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

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

##### *„B II Siedlungswesen*

###### *1 Siedlungsentwicklung*

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

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

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

*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 das vorgesehene Deckblatt 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 mit dem neu als MD-Fläche dargestellten südlichen 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.

Das vorliegende Deckblatt sieht in diesem Sinne eine maßvolle, dem Ortsteil angemessene Siedlungsentwicklung vor, in 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 dem Deckblatt und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan 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.

Um den Zielen und Grundsätzen zum Landschaftsschutz und zum Erhalt der Eigenart und Vielfalt der Landschaft gerecht zu werden, muss in der Ausfüllung des Flächennutzungsplans durch die verbindliche Bauleitplanung und die Bauplanung eine angemessen intensive Eingrünung sicher gestellt werden. Zudem muss 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.

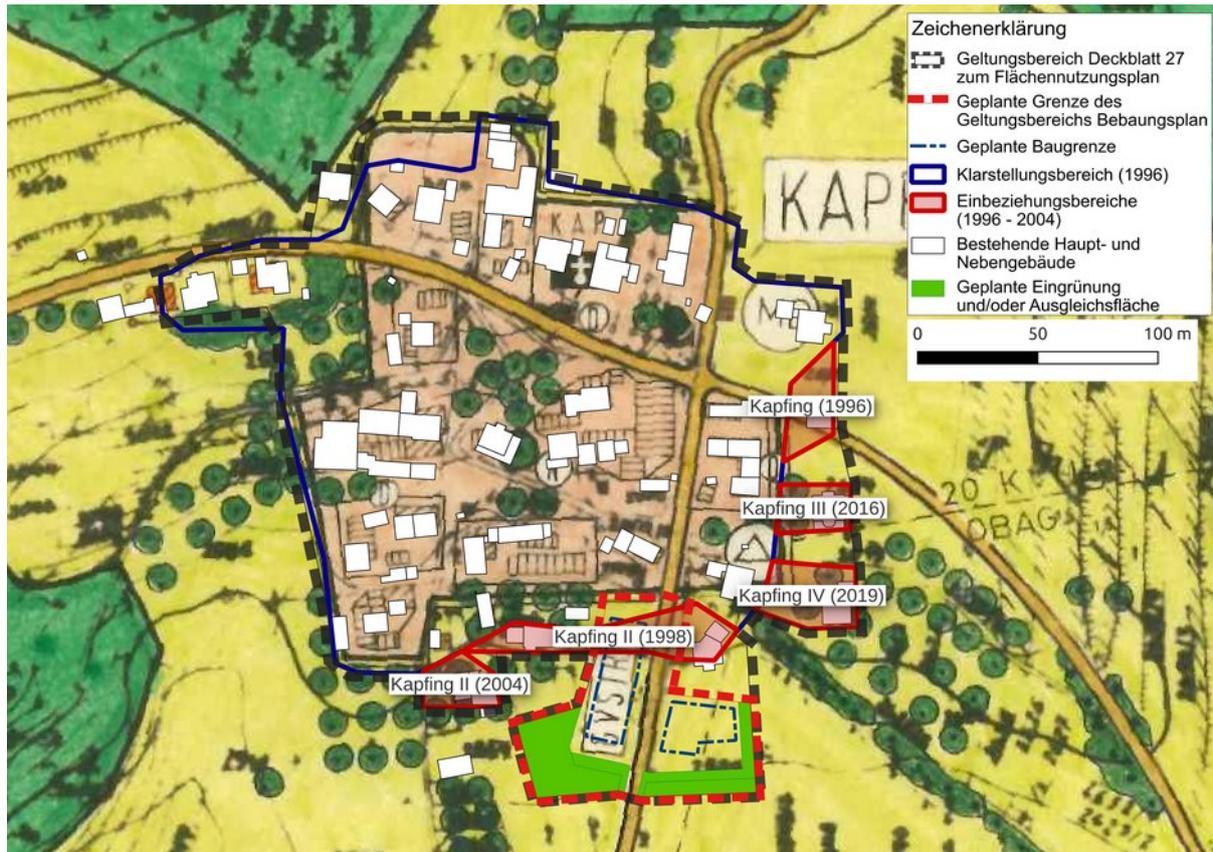


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalling mit Eintrag des Geltungsbereiches des geplanten Deckblatts Nr. 27 (schwarze Strichlinie), des Geltungsbereichs des parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplans (rote Strichlinie), der bisher erlassenen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

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

#### 4.2 Bestehende Bauleitplanung, bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde ist der Bereich der geplanten zusätzlichen Siedlungsfläche am Südrand der Siedlung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Siedlungsbereich ist dagegen bereits zum größten Teil als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

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.

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

Eine Teilfläche der Klarstellungssatzung am Nordost-Rand und die Flächen der bisher erlassenen Einbeziehungssatzungen sind nicht als MD-Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Deckblatt Nr. 27 sollen auch diese Flächen als Siedlungsflächen (d. h. gemäß der tatsächlichen oder potenziell möglichen Nutzung) dargestellt werden. In den genannten Fällen wird lediglich eine bereits bestehende Nutzungsart dargestellt, neues Baurecht entsteht hier nicht.



*Abbildung 6: Blick aus Süden auf den südlichen Ortsrand von Kapfing mit dem geplanten Erweiterungsbereich. Die Erweiterungsfäche reicht beidseits der Straße vom Ortsrand bis etwa zum Holzpflock rechts der Straße (in der Mitte zwischen den Straßenbegrenzungspfosten).*

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird für den südlichen, neu dargestellten Bereich zugleich ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt.

Unter Einbeziehung des vorliegenden Deckblattes entsprechen die Grundzüge des Bebauungs- und Grünordnungsplan de Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

## 5 Planungsgebiet

### 5.1 Lage

Das Deckblatt umfasst die bestehende Siedlungsfläche des Ortsteiles Kapfing, hier den Bereich der Klarstellungs- und der bereits erlassenen Einbeziehungssatzungen. Neu hinzu kommt ein Fläche am südlichen Rand des Ortsteiles Kapfing.

Der Ort Kapfing liegt knapp zwei Kilometer westlich des Zentrums des Hauptortes Lalling (s. Abb. 1, S. 4).

Das neu hinzukommende Dorfgebiet am Südrand erstreckt sich in einer Teilfläche westlich und einer Teilfläche östlich der Gemeindeverbindungsstraße. Die westliche Teilfläche ist im nördlichen Bereich an drei Außenseiten von bestehender Bebauung umgeben, im Klarstellungs- oder in Einbeziehungsflächen enthalten und daher planerischer „Innenbereich“. Die neu hinzukommende MD-Fläche 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. Die Neue MD-Fläche ist, 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. (TF = Teilfläche) 2058/27 (TF), 2575, 2575/2, 2579, 2582 (TF), 2583 (TF), 2583 (TF), 2584 (TF), 2587 (TF), 2589, 2592, 2592/10 (TF), 2592/11, 2592/18, 2592/20, 2592/22, 2593 (TF), 2596 (TF), 2596/2 (TF), 2600 (TF), 2601 (TF), 2601/1 (TF), 2604 (TF), 2605 (TF), 2610 (TF), 2610/2, 2610/3 (TF), 2614 (TF), 2614/2 (TF), 2614/3, 2619, 2620 (TF), 2621 (TF), 2622 (TF), 2628/2 (TF), 2642/, 2775/3, 2843 (TF), 2856, 2856/4, 2856/4, 2869/2 (TF), 2870 (TF), 3033 (TF), 3033/1, 3033/2 (TF), 3033/4, 3049 (TF), 3054 (TF), 3054/1 (TF), 3054/2 (TF) und 3109/1 (TF) der Gemarkung Lalling mit einer Flächengröße von insgesamt 50.765 m<sup>2</sup> (5,07 ha; Fläche ermittelt in kartesischer Projektion).



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

### 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 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 und 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 Geplante Siedlungsfläche

### 6.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich wie in der bereits bestehenden Siedlungsfläche ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt.

*„§ 5 Dorfgebiete*

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

*(2) Zulässig sind*

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
- 3. sonstige Wohngebäude,*
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 8. Gartenbaubetriebe,*
- 9. Tankstellen. " (§5 BauNVO).*

Der Siedlungstyp spiegelt die bestehende Nutzungsmischung wider; aufbauend auf dem Bestand sollen die vorhandenen Nutzungsarten und -mischungen beibehalten werden. Auch für die neu geplante Siedlungsfläche am Südrand soll die Möglichkeit für dorftypische Nutzungen gem. § 5 BauNVO eröffnet werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollen im neu dargestellten Bereich die Dichte und die Gestalt der vorhandenen Bebauung soweit wie möglich übernommen werden, unter Beachtung des Grundsatzes einer möglichst flächensparenden und an das Gelände angepassten Bebauung. Am Ortsrand soll, entsprechend der Lage im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, ein ausreichend breiter „grüner“ Ortsrand neu entstehen.

## **7 Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

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

Durch das Deckblatt und die damit neu dargestellte Siedlungsfläche wird eine (sehr begrenzte) Ausweitung von Verkehr ausgelöst und die im Siedlungsbereich bereits gegebene Lärmemission auf die neuen Siedlungsflächen 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.

#### **7.1.2 Lärmemissionen durch Verkehr und Betriebe**

Lärmeinwirkungen auf die Siedlungsflächen (hier insbesondere auf Wohnnutzungen) sind von Seiten des Straßenverkehrs (Gemeindeverbindungsstraße von Stritzling nach Ginn und Dösing) sowie von in der Siedlung liegenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen möglich.

In Bezug auf den Verkehr ist im Bestand wie im Planungszustand keine größere Belastung gegeben, da die an den Bauflächen vorbeiführenden Straßen nur sehr wenige weitere Siedlungsflächen erschließen und entsprechend eine sehr geringe Frequentierung aufweisen. Für die Straße ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von weniger als 200 Fahrzeugen, mit sehr wenigen Schwerverkehrs-Fahrzeugen (< 15), anzunehmen<sup>5</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 für die allermeisten Wohngebäude eingehalten (auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) für Verkehrslärm werden noch unterschritten).

In der Siedlungsfläche bestehen ein forstwirtschaftlicher Betrieb sowie am Nordrand ein landwirtschaftlicher (Nebenerwerbs-)Betrieb; diese Betriebe sind innerhalb eines Dorfgebietes zulässig und genießen Bestandsschutz. Für die Erweiterungsfläche südlich ergibt sich, dass die Orientierungswerte zum Schallschutz aufgrund der Abstände eingehalten werden.

### **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**

Am nördlichen Ortsrand besteht ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbs-Betrieb mit Tierhaltung (< 10 Großvieheinheiten).

---

<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.

Für die neu dargestellte Siedlungsfläche beträgt die geringste Entfernung zu diesem Betrieb etwa 160 Meter. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch Gebäude sind keine übermäßigen Belastungen aus Geruchsemissionen, Staub, Lärm o. ä. zu erwarten.

Die Siedlungsflächen haben an den Außenrändern Kontakt zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hier sind zeitweise 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 Siedlungsfläche wird durch die Gemeindeverbindungsstraße und einzelne Stichstraßen ausreichend erschlossen. Die neuen MD-Flächen am Südrand können durch einzelne Zufahrten zu dieser Straße angebunden werden.

## **8.2 Ver- und Entsorgung**

### **8.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

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

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet wird aus vorhandenen Hydranten bzw. Saugstellen bereitgestellt.

### **8.2.2 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Strom und weiteren Sparten (z.B. Telefon- und Datenleitungen) liegt bereits vor und kann auch für die neuen Siedlungsflächen auf wirtschaftliche Weise bereitgestellt werden.

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

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz. Dies gilt, nach Neubau von zusätzlichen Kanalhaltungen bzw. von Hausanschlüssen, auch für die neue Siedlungsfläche. In den neuen Siedlungsflächen soll Oberflächenwasser (Regenwasser) soweit wie möglich (dezentral) versickert werden oder, getrennt vom Schmutzwasser, erfasst und gedrosselt abgeleitet werden.

Im Zuge der Bebauung sollen Schäden durch Wildwasserabfluss bzw. durch Sturzfluten möglichst vermieden werden.

### **8.2.4 Entsorgung von Hausmüll**

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Sammelbehälter werden an den (Durchgangs-)Straßen bereitgestellt.

## **9 Darstellung von Grünflächen**

Die dargestellten Grünflächen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblatt dienen der äußeren Eingrünung, der Regenwasser-Versickerung und Rückhalt für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Dargestellt werden außerdem wichtige und markante Gehölze und Gehölzgruppen.

## **10 Städtebauliche Flächenbilanz**

Das Deckblatt umfasst insgesamt eine Fläche von 50.768 m<sup>2</sup> (5,07 ha; alle Flächen ermittelt in kartesischer Projektion). Davon werden 1608 m<sup>2</sup> als Grünflächen, 2384 m<sup>2</sup> als Verkehrsflächen und 46776 m<sup>2</sup> als MD-Fläche dargestellt.

Neben der Grünfläche mit 1608 m<sup>2</sup> wurden am Südrand von Kapfing 354,5 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und 2933,6 m<sup>2</sup> MD-Fläche neu dargestellt. Hinzu kommen im gesamten Geltungsbereich des Deckblatts weitere 4137,8 m<sup>2</sup> MD-Fläche als Arrondierung zwischen bestehenden Einbeziehungsbereichen und der Klarstellungsfläche sowie zwischen den einzelnen Einbeziehungsflächen.

Vor dem Deckblatt waren 38.535,8 m<sup>2</sup> bereits als MD-Fläche dargestellt (davon 1217,1 m<sup>2</sup> nicht im Klarstellungsbereich enthalten).

4102,4 m<sup>2</sup> wurden bisher als Einbeziehungsfläche ausgewiesen, waren jedoch nicht als MD-Fläche dargestellt.

Die bis zum Deckblatt dargestellte Verkehrsfläche umfasste 2029,5 m<sup>2</sup>.

## **11 Kosten, Folgelasten**

Soweit absehbar treten keine Kosten für zusätzliche öffentliche Erschließungen außerhalb des Baugebietes auf. Die Kosten für die zusätzliche innere Erschließungen (Kanal, Regenwasserentsorgung, Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen innerhalb der neu dargestellten Siedlungsflächen am Südrand von Kapfing 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 Deckblatts**

Die Gemeinde Lalling plant zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfs die Darstellung einer zusätzlichen Siedlungsfläche am südlichen Rand des Ortsteiles „Kapfing“. Der Umfang beträgt insgesamt ca. 4 Bauparzellen. Mit einbezogen werden auch die Flächen, die bisher durch insgesamt 5 Einbeziehungssatzungen in den Innenbereich einbezogen wurden.

Das Deckblatt stellt als Art der Nutzung Dorfgebiet, MD gemäß § 5 BauNVO dar. Dies folgt der bisherigen Darstellung. Der parallel aufgestellte Bebauungs- und Grünordnungsplan orientiert sich im Maß der Bebauung (Baudichte und Höhe) am örtlichen Baubestand.

Die bauliche Entwicklung soll durch die Bauleitplanung 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 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 Deckblattes gehen im Detail aus den Kapiteln A.1 bis A.11 dieser Begründung hervor.

In einem Parallelverfahren wird für den südlichen Rand der Siedlung der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapfing Süd“ aufgestellt.

In der Abschätzung des Eingriffs werden die Flächen, für die bereits Baurecht besteht (innerhalb des Klarstellungsbereichs oder in den rechtskräftig ausgewiesenen Einbeziehungsbereichen), nicht mit berücksichtigt (da hier in der Regel eigene Maßnahmen zur Vermeidung, zur Gestaltung / Eingrünung und zum Ausgleich 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 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde sind die neu hinzukommenden MD-Flächen (im Bereich Kapfing Süd und in den bisherigen Einbeziehungsbereichen) in der Regel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der bestehende Siedlungsbereich ist dagegen bereits zum größten Teil als Dorfgebiet (MD) gewidmet. Im Plan sind außerdem einzelne Leitungstrassen sowie durch Symbol vorhande-

ne Baudenkmäler gekennzeichnet. Innerhalb und rund um den Ortsteil Kapfing sind außerdem Gehölze und Einzelbäume dargestellt (s. Abb. 5, S. 10).

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde soll zusammen mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den betroffenen Bereich im Parallelverfahren durch das vorliegende Deckblatt Nr. 27 geändert werden.

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

### **1.2.3 Schutzgebiete, Biotopkartierung**

Der Geltungsbereich des Deckblattes liegt mit seinem südlichsten (neu dargestellten) Bereich und mit einer Teilfläche am Nordost-Eck 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 der Bauleitplanung 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 des Deckblatts 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 ein Heckenstreifen eng benachbart (7144-0166-002, „Heckengebiet östlich Kapfing“).

An die Deckblatt-Fläche grenzen im Ökoflächenkataster erfasste Kompensationsflächen zu bestehenden Einbeziehungsflächen.

In der südlichen, neu dargestellten MD-Fläche 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.

Erhebliche Wirkungen der neu dargestellten Siedlungsfläche auf die genannten benachbarten Flächen können wegen der gegebenen Entfernungen und wegen der zwischenliegenden Strukturen ausgeschlossen werden.

Entlang eines Gewässers südlich (Oischer 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 unwahr-

scheinlich 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 Vorbemerkung**

Die folgenden Darstellungen zur Bestandsaufnahme, zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen konzentrieren sich auf die am südlichen Rand des Ortsteiles neu dargestellte MD-Fläche.

Die übrigen Flächenanteile sind bereits bisher per rechtsgültigen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen bebaut und genutzt; hier haben die Eingriffe in der Regel bereits stattgefunden oder dürften auf Basis von bestehendem Baurecht durchgeführt werden.

### **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume**

#### **2.2.1 Bestand**

##### Betroffene Lebensraumtypen

Die Planung betrifft am Südrand von Kapfing 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 haben zwei Straßenbäume am Nordende der neuen MD-Fläche (am Rand einer Parzelle mit bereits bestehendem Baurecht) sowie ein Wiesengraben mit schmalen Begleitsaum von Feuchvegetation (Hochstauden, Binsen und Seggen) am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches.

##### Pflanzenarten

Innerhalb der Eingriffsbereiche in der neu dargestellten MD-Fläche 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>6</sup>, kann die in Tabelle 1, S. 20, 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 Vegetation mit Beobachtung der gleichzeitig feststellbaren Tierwelt im Bereich der neu dargestellten MD-Fläche. 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

<sup>6</sup> <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

<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	Breitflügelfledermaus	3	G
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	2	V
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		
Myotis myotis	Großes Mausohr		V
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V
Myotis nattereri	Fransenfledermaus		
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V
Vespertilio murinus	Zweifarbflodermas	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 1: Potenziell im Gebiet vorkommende, naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten.*

*grau hinterlegt: Vorkommen im Planungsgebiet unwahrscheinlich*



*Abbildung 8: Wiesengraben, südlich des MD-Erweiterungsgebietes.*



*Abbildung 9: Blick von Norden auf den westlichen Teil des Erweiterungsbereichs.*

oder Sommer (u. a. 30.07.2021, 20.05.2022) konnten keine entsprechenden Tierarten festgestellt werden.

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.

Kleinflächig 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 weitere Planung jedoch nicht eingegriffen.

## 2.2.2 Bewertung des Bestands

Intensivwiese: Geringe Bedeutung

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

Ältere Streuobstwiesenbestände, Hecken u. ä.: Hohe Bedeutung

## 2.2.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Die mit der Bauleitplanung 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 Biotope

In wertvollere, geschützte Biotoptypen (z. B. Feuchtwiesen) wird durch die Planung nicht eingegriffen. Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer GRZ im Bebauungsplan weiter begrenzt.

#### Speziell geschützte Tierarten

Aufgrund der Konzentration der neuen MD-Flächen auf wenig bedeutsames Grünland und aufgrund der fehlenden bzw. geringwertigen Habitatausstattung können erhebliche Beeinträchtigungen von Vorkommen von speziell geschützten Tierarten durch Störungen, Verletzungen, Tötungen sowie eine relevante Verschlechterung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen werden. Hinzu kommen in der verbindlichen Bauleitplanung weitere Regelungen, z. B. zur Anlage von Restflächen, zum Rückschnitt von Gehölzen, zur zulässigen Ausführung von Einfriedungen, zu vogelsicheren Verglasungen und zur möglichst insekten-schonenden Beleuchtung.

#### Verbleibende Eingriffswirkungen

Aus der Planung resultieren in den Eingriffsbereichen, in denen Gebäude oder intensiv ausgebauten Verkehrsflächen neu entstehen können, erhebliche, praktisch vollständige Verluste der vorhandenen, allerdings wenig bedeutsamen Lebensräume.

## 2.3 Schutzgut Boden

### 2.3.1 Bestand

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

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

Dieser Typ stellt den im Bayerischen Wald typischen, häufigen, aus der Verwitterung des Grundgebirges entstandenen Boden dar. In einem schmalen Streifen entlang des Grabens

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

am Westrand des Geltungsbereiches ist eine Vergleyung des Bodens und ein höherer Humusgehalt aufgrund der Durchnässung zu erwarten.

Die Böden sind hier durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst.

Dem betroffenen Bodentyp werden bezüglich wichtiger Funktionen folgende Ausprägungen zugeordnet:

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

*Tabelle 2: : 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.

### **2.3.2 Bestandsbewertung**

Vergleyte Braunerde (z. B. entlang Graben): Mittlere Bedeutung

Braunerdeböden: Geringe Bedeutung

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

Im Bereich der künftigen, neuen 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 im parallel aufgestellten Bau- und Grünordnungsplan die Begrenzung von möglichen Baumaßnahmen auf bestimmte Baufenster und die Vorgabe einer GRZ sowie die Begrenzung von Umgriff und Intensität von Geländeänderungen auf das Umfeld von Haupt- und Nebengebäuden. Hinzu kommt die Begrenzung von Flächenversiegelungen und -befestigungen für den Verkehr auf die tatsächlich notwendigen Bereiche.

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 neu dargestellten MD-Fläche erhebliche Auswirkungen. In den künftigen Bauflächen wird die oberste, intensiv belebte Bodenschicht großflächig und dauerhaft entfernt, die Bodenschichtung verändert und die Fläche zu einem erheblichen Teil versiegelt. In diesen Bereichen ändert sich der Wasser- und Stoffhaus-

halt der Bodenschichten grundsätzlich. Dies gilt ebenso für versiegelte Verkehrsflächen sowie partiell für teilversiegelte Verkehrsflächen.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **2.4.1 Bestand**

Am südwestlichen Rand der Siedlung fließt ein schmales Rinnsal von Nord nach Süd; dieses Rinnsal speist sich im Grabenverlauf bzw. aus der Fläche nördlich. 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 Oischinger 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.

### **2.4.2 Bestandsbewertung**

Südwestlicher Streifen Geltungsbereiches (Grabenverlauf): Hohe Bedeutung

Restlicher Teil des Geltungsbereichs: Mittlere Bedeutung

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

Durch die mit der Bauleitplanung ermöglichte Neuerrichtung von Gebäuden und deren Erschließung wird am südlichen Rand von Kapfing 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.

Im parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird die Verwendung von versiegelnden Belagsarten 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 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.

## **2.5 Schutzgut Luft**

### **2.5.1 Bestand**

Aus den Bestandsflächen sind aktuell Belastungen der Luft aus bestehenden Gebäuden, Verkehrsbewegungen und Emissionen 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 ein Dorfgebiet durchschnittlichen Rahmen und treten meist eher kurzzeitig auf.

### **2.5.2 Bestandsbewertung**

Gesamter Eingriffsbereich: Mittlere Bedeutung

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

In den Bestandsflächen ergeben sich keine Änderungen in den Emissionen.

Für die zusätzliche Siedlungsfläche ergibt sich mit der Einstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zunächst eine Reduzierung der entsprechenden Emissionen. Als Folge der Bauleitplanung ist durch die Errichtung von Gebäuden jedoch letztendlich eine Ausweitung der Emissionen vor allem von CO<sub>2</sub> aus der Gebäudeheizung und aus dem Verkehr von und zu den Parzellen zu erwarten. 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 zusätzliche Belastungen durch 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 auf längere Sicht betriebsbedingt CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden oder reduziert (dies kann allerdings nicht per Bauleitplanung vorgegeben werden).

#### Verbleibende Eingriffswirkungen

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

## **2.6 Schutzgut Klima**

### **2.6.1 Bestand**

Das MD-Gebiet liegt auf einem flachen, nach Norden und Nordosten ansteigenden Geländeerücken (s. Abb. 7, S. 12). Die Flächen weisen nur punktuell höhere Vegetation auf und sind, abgesehen von einzelnen Hofanlagen, eher locker bebaut. Die Siedlung Kapfing ist an der West-, Süd- und Ostseite 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 Feuchtfelder liegen im Gebiet oder im näheren Umgriff nicht bzw. nur sehr kleinflächig vor.

## **2.6.2 Bestandsbewertung**

Gesamtes Gebiet: Geringe Bedeutung.

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

Mit der Ausweisung einer zusätzlichen MD-Fläche am Südrand von Kapfing werden Gebäude und versiegelte Flächen ermöglicht. Dies bedeutet in der Regel eine Zunahme der Temperaturamplituden (stärkere 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.

## **2.7 Schutzgut Landschaft - Biotopverbund**

### **2.7.1 Bestand**

Die Siedlung weist vor allem im zentralen Teil größere Baumbestände auf; diese vermitteln einen mittleren bis guten Verbund zwischen weiteren gehölzbetonten Biotoptypen, die von außen an die Siedlungsfläche heranreichen (Waldflächen und Obstbaumwiesen von Norden, Obstbaumbestände von Südwesten und einzelne Baumhecken von Südwesten und von Osten).

Aufgrund der relativ intensiven Grünlandnutzung im Umfeld bestehen Verbundwirkungen für (artenreiches) Grünland nur punktuell und in Streifenform z. B. entlang von Rainen und Verkehrswegen; sie erreichen jedoch meist nur geringe Ausdehnung und Qualität.

Gewässerbetonte Biotoptypen kommen im Maßstab der Gesamtsiedlung nur in sehr kleinen Flächen vor (Graben am Südwestrand der zusätzlichen Siedlungsfläche), der entsprechende Verbund spielt im Maßstab der Gesamtsiedlung kaum eine Rolle.

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

### **2.7.2 Bestandsbewertung**

Gehölzbestände innerhalb und außerhalb der Siedlungsfläche: Mittlere Bedeutung

Restliche Fläche: Geringe Bedeutung

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

Die Darstellung einer zusätzlichen MD-Fläche führt (ohne Berücksichtigung der positiven Wirkungen von Kompensationsmaßnahmen und Eingrünung) aufgrund der Lage in wenig bedeutsamen Grünflächen und der Erhaltung von vorhandenen, wirksamen Strukturen (Gehölze / Obstbäume und Grabenlauf am Westrand) zu keinen erheblichen Veränderungen in den gegebenen Verbundstrukturen.

#### Schutzgutspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch den weitgehenden Erhalt der relevanten Flächen und Strukturen werden erhebliche Eingriffe in den ökologischen Verbund vermieden.

### Verbleibende Eingriffswirkungen

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

## **2.8 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild**

### **2.8.1 Bestand**

Die Siedlung weist vor allem nach Norden, ansonsten jedoch nur in einzelnen Abschnitten optisch wirksame Eingrünungen auf (s. Abb. 6, S. 11); zum Teil haben die zu früheren Einbeziehungsflächen gehörenden Obstbaumpflanzungen noch nicht die nötige Größe erreicht. Im Blick von außen dominieren daher vor allem die Gebäude das Bild. Innerhalb der Siedlung bestehen vor allem im Zentrum zum Teil markante, alte, das Ortsbild prägende Bäume.

Aufgrund der topografischen Lage und der Abschirmung durch Waldflächen ist die Siedlung zwar auf mittlere Entfernungen von Süden, Westen und Osten aus gut einsehbar, eine explizite Fernwirkung besteht dagegen nicht.

Die neu geplante MD-Fläche liegt zu einem erheblichen Teil im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

### **2.8.2 Bestandsbewertung**

Gesamtes Gebiet: Hohe Bedeutung

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

Durch die zusätzliche Siedlungsfläche ergeben sich für die Südseite von Kapfing 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 dieser Seite geprägt von „künstlich“ wahrgenommenen Elementen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur Eingrünung sind an den Außenseiten der zusätzlichen MD-Fläche Grünflächen dargestellt. Hierin sind auch Flächen für die (naturnahe) Behandlung von Regenwasser und eine Ausgleichsfläche enthalten.

### Verbleibende Eingriffswirkungen

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

## **2.9 Schutzgut Mensch**

### **2.9.1 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. Durch die Siedlung 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.

### Lärm

Von der bestehenden Siedlungsfläche gehen aktuell die für Mischgebiete typischen Lärmemissionen aus. Hierin sind auch Emissionen der enthaltenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe enthalten.

Von außen sind Lärmeinwirkungen insbesondere auf die Wohnnutzungen durch Straßenverkehr (Gemeindeverbindungsstraße von Stritzling nach Ginn und Dösing) gegeben; dies bewirkt jedoch im Bestand wie im Planungszustand keine größere Belastung, da die an den Bauflächen vorbeiführende Straßen nur sehr wenige weitere Siedlungsflächen erschließen und entsprechend eine sehr geringe Frequentierung aufweisen. Für die Straßen ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von weniger als 200 Fahrzeugen, mit sehr wenigen Schwerverkehrs-Fahrzeugen (< 15), anzunehmen<sup>8</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 für die meisten Wohngebäude eingehalten.

Benachbart zur neu geplanten MD-Fläche 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. Weitere Betriebe (Landwirtschaft im Nebenerwerb) liegt noch deutlich weiter von der neuen MD-Fläche entfernt.

### 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

Der in der Siedlungen an der Nordseite vorhandene landwirtschaftliche Betrieb besitzt Bestandsschutz und fügt sich als zulässige Nutzung in das Mischgebiet ein.

Die zusätzlich geplante MD-Fläche liegt etwa 160 Meter von dem genannten Betrieb entfernt, dazwischen liegen weitere Gebäude. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung sind keine relevanten Belastungen aus Geruchsemissionen, Staub, Lärm o. ä. zu erwarten.

Die Randbereiche der Siedlungsfläche haben meist 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 kurzzei-

---

<sup>8</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.

tig und im orts- und landschaftsüblichen Rahmen auf. Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind 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.

### **2.9.2 Bestandsbewertung**

Erholung: Hohe Bedeutung

Lärm: Geringe Bedeutung

Elektromagnetische Strahlung: Keine Bedeutung

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft: Geringe Bedeutung

Sonstige Immissionen: Keine Bedeutung

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

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Erholung:

In Bezug auf die Erholungseignung der Landschaft werden aufgrund der dargestellten randlichen Grünflächen keine nennenswerten negativen Wirkungen erwartet.

Lärm:

Durch die Darstellung einer zusätzlichen MD-Fläche am Südrand 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.

Durch die geringe bestehende und zusätzliche Verkehrsbelastung und die gegebenen Abstände kommt es für die Verkehrsgeräusche zu ausreichenden Abschwächungen, so dass an den neu geplanten Wohnnutzungen die maßgeblichen Beurteilungspegel für störende Lärmbelastungen eingehalten werden.

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

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

#### Verbleibende Eingriffswirkungen

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

## **2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **2.10.1 Bestand**

Eine Abfrage von Daten der bayerischen Denkmalschutzbehörden<sup>9</sup> ergab für die Siedlungsfläche keine Hinweise auf Bodendenkmäler, geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler. Innerhalb der Siedlung wurden jedoch folgende Baudenkmäler erfasst:

- Az. D-2-71-130-27, Kapfing 10, „Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, zweigeschossiger verschindelter und teilweise ausgemauerter Blockbau mit Flachsatteldach und Traufschrot, Mitte 19. Jh.“,
- Az. D-2-71-130-28, Kapfing 17, „Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Trauf- und Hochschrot, 1. Drittel 19. Jh“),
- (Az. D-2-71-130-29, Kapelle, kleiner Flachsatteldachbau mit hölzernem Dachreiter, um 1850.“

Das Deckblatt hat, einschließlich der zusätzlichen MD-Gebiets-Darstellung am Südrand, keine merkbareren Wirkungen auf die Bau-Denkmäler.

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

### **2.10.2 Bestandsbewertung**

Geringe Bedeutung

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

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

## **2.11 Wechselwirkungen**

### **2.11.1 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.

### **2.11.2 Bestandsbewertung**

Keine Bedeutung

### **2.11.3 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 einzelne Baulücken innerhalb der bereits bestehenden MD-Fläche, für die aus der Klarstellungs- oder den Einbeziehungssatzungen Baurecht besteht, längerfristig mit einer Bebauung zu rechnen.

Der Bereich der zusätzlich geplanten MD-Fläche würden dagegen unbebaut, d. h. Grünfläche bleiben. Der hier lokalisierte örtliche Bedarf an Baufläche würde in der Folge voraus-

---

<sup>9</sup> WMS-Dienst des Landesdenkmalamtes; Abruf 06.2025

sichtlich an anderer Stelle, je nach Verfügbarkeit von Flächen, auch in einer anderen Gemeinde, gedeckt.

Mit dem Verbleib als Grünfläche würden am Südrand der Siedlung insbesondere die Eingriffe in die Umweltgüter Boden, Wasser und Arten und Biotope unterbleiben.

## 4 Geplante Kompensation

Die nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffswirkungen einer Bebauung der zusätzlichen MD-Fläche am Südrand von Kapfing müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Im Rahmen des Deckblatts zum Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird der nötige Umfang abgeschätzt und die Möglichkeit einer Kompensation dargestellt.

### 4.1 Eingriffsintensität, Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors

Für die zusätzliche Siedlungsfläche wird entsprechend der Bebauung innerhalb des Siedlungsbestandes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,30 angenommen. Diese GRZ wird gemäß Leitfaden zur Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung von 2021<sup>10</sup> für die gering- und mittelwertigen betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) als Beeinträchtigungsfaktor angesetzt (für hochwertige Biotoptypen (z. B. ältere Baumbestände – vorliegend nicht erhalten) 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>) können im vorliegenden Fall z. B. folgende umgesetzt werden:

- 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 5 % ergibt sich ein Planungsfaktor von insgesamt 10 %.

### 4.3 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich aus den Wertverlusten<sup>11</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 der MD-Erweiterung außer der bereits bestehenden Verkehrsfläche, der geplanten Ausgleichsflächen und der zur Erhaltung dargestellten Grünflächen angesetzt. Die Ermittlung

<sup>10</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.

<sup>11</sup> Der Wert wird in „Wertpunkten/m<sup>2</sup>“ in einer Spanne zwischen 0 und 15 WP/m<sup>2</sup> gemessen.

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.

#### **4.4 Abschätzung zum möglichen Ausgleich**

##### **4.4.1 Ausgleich Wasserhaushalt**

Zum Ausgleich der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt sollen Flächen und Maßnahmen zur Versickerung und / oder zum Rückhalt des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen werden.

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

Für den erforderliche naturschutzrechtlichen Ausgleich können geeignete Grünflächen am Westrand der zusätzlichen MD-Fläche (im Anschluss an bestehende Obstbaumwiesen) genutzt werden.

Ausgehend von einer aktuell intensiv genutzten Grünfläche (Biotop- und Nutzungstyp, BNT G11) kann z. B. als Zielzustand eine "Streuobstwiese mit extensiv genutztem, möglichst artenreichem Grünland" (BNT B432) vorgesehen werden. Hierdurch kann eine Aufwertung von 6 WP/m<sup>2</sup> erreicht werden. Bei Einplanung einer Fläche von mindestens 373 m<sup>2</sup> lässt sich die nötige Kompensation von 2233 Wertpunkten erreichen.

Diese Fläche und damit die nötige Kompensation lassen sich im Bereich der neu geplanten MD-Fläche bereitstellen.

Die verbindliche Planung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

## **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.

Die Darstellung des MD-Gebietes im Deckblatt enthält zu einem erheblichen Teil Bestandsflächen sowie Flächen, die in den letzten Jahren auf der Basis von Einbeziehungsatzungen bebaut wurden. Das Deckblatt bedeutet in diesen Fällen keine Änderung des baurechtlichen Status und lässt keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu.

Alternativen zur Darstellung einer zusätzlichen MD-Fläche am Südrand bestehen potenziell

- in der Nutzung vorhandener Potenzialflächen im Innenbereich
- in der Ausweisung der zusätzlichen MD-Fläche an anderer Stelle.

Im Innenbereich bestehen zwar einzelne Baulücken, für diese ist jedoch auf absehbare Zeit weder eine Bebauung noch ein Verkauf an Bauinteressenten geplant.

Potenzielle Erweiterungen der MD-Fläche von Kapfing an der Nord-, West- oder Ostseite würde stets einen erhöhten Erschließungsaufwand nach sich ziehen, da eine Verkehrsanbindung in zweiter Parzellenreihe erforderlich wäre. Zudem würden in der Regel ebenfalls Kollisionen mit dem Landschaftsschutzgebiet auftreten. Insbesondere am Nordrand würde eine

MD-Ausweitung zusätzlich mit naturschutzfachlich hochwertigeren Flächen in Konflikt geraten.

## **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>12</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 eines Deckblattes (Nr. 27) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan beschlossen. Parallel hierzu soll ein Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung („Kapfing Süd“) aufgestellt werden.

---

<sup>12</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.

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst die Grundstücke innerhalb der bestehenden Siedlung Kapfing, einschließlich von früher mit Satzungen einbezogenen Flächen sowie einen neu dargestellten Bereich am Südrand der Ortschaft. Insgesamt hat das Deckblatt eine Fläche von 5,07 ha.

Im Deckblatt wird die bestehende Darstellung als „Dörfliches Mischgebiet“ (MD gemäß § 5 BauNVO) beibehalten und auf die neu einbezogene Fläche übertragen. Im Deckblatt wird für den neu dargestellten MD-Bereich an den Außenrändern zudem eine Grünfläche (Eingrünung und Ortsrandbildung) dargestellt.

Durch die Planung, insbesondere die Ausweitung des MD-Gebietes nach Süden, ist das Landschafts-Schutzgebiet „Bayerischer Wald“ betroffen; hierzu wurde in Aussicht gestellt, dass bei Einhaltung bestimmter Vorgaben für die mit der Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben eine Befreiung von den Verboten des Schutzgebietes erteilt werden kann.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich vor allem aus der Ausweitung des MD-Gebietes nach Süden.

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 Feuchtvegetation (Hochstauden, Binsen und Seggen) am westlichen Rand des neuen MD-Gebietes. In den Baumbestand wie in den Wiesengraben wird u. a. aufgrund der Lage in der dargestellten Grünfläche 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 neuen MD-Bereiches aufgrund des Grabenlaufs Vergleungserscheinungen 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 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 Siedlungsfläche zeigt sich für artenreichere Grünland-Biotope ein schwacher und für gehölzbetonte Biotoptypen 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 werden für die neu geplante MD-Fläche randliche Grünflächen dargestellt.

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 vor allem aus forst- oder landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des MD-Gebietes. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung (Durchschnittli-

che tägliche Verkehrsstärke, DTV < 200 Kfz/24 h) und der Ausgestaltung und Lage der 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 eine bedarfsorientierte, organische Weiterentwicklung des gewachsenen Ortsteiles Kapfing. Alternativen zur Ausweitung nach Süden bestehen in der Nutzung von Potenzialflächen im Innenbereich sowie in der Ausweitung der Siedlungsfläche in andere Richtungen. Die Nutzung von Flächen im bereits ausgewiesenen Innenbereich scheitert an der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer für eine Bebauung oder einen Verkauf der entsprechenden Grundstücke. Eine Ausweitung nach Westen, Norden oder Osten hätte eine Lage in zweiter Reihe und damit erhöhte Aufwendungen für die Erschließung zur Folge. Vor allem an der Nordseite wären auch naturschutzfachlich höherwertige Flächen betroffen.

In Bezug auf die Eingriffe in Natur und Landschaft und den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich wird vor allem die neu geplante MD-Fläche am Südrand betrachtet. Hierfür lässt sich eine Wertminderung von 2.479 Wertpunkten (siehe Planbeilage 2) bzw., unter Berücksichtigung von anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen zu -10%, von 2.233 WP abschätzen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt sollen Maßnahmen zur Versickerung und / oder zum Rückhalt in naturnahen Rückhaltegräben vorgesehen werden.

Die Beeinträchtigungen von Lebensräumen und der Tier- und Pflanzenwelt können durch ökologische Aufwertungen innerhalb des Geltungsbereiches „Kapfing Süd“ ausgeglichen werden.

Die verbindliche Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapfing Süd“.

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**

(s. nachfolgende Seiten)