

GZ:

Anlage zu TOP _____
Sitzung des Gemeinderats am

Gemeinde Lalling

VG Lalling, Hauptstr. 28, 94551 Lalling

Vollzug der Baugesetze – Bauleitplanung:

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 27 im Bereich Dorfgebiet „Kapfing Süd“ und Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapfing Süd“ im Parallelverfahren

**hier: Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)
Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (§ 3 (1) BauGB)**

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Bisheriges Verfahren:

Der Gemeinderat der Gemeinde Lalling hat in seiner Sitzung am 09.07.2025 beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde durch Deckblatt Nr. 27 im Bereich von Kapfing Süd zu ändern. Im Parallelverfahren soll außerdem der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Kapfing Süd“ aufgestellt werden. In der Sitzung wurden zugleich die entsprechenden Vorentwürfe gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die Planung betrifft mit dem Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan den gesamten Ortsteil Kapfing, mit den Flächen von bereits erlassenen Einbeziehungssatzungen und einer Erweiterung am südlichen Ortsrand. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst zum Teil Flächen im Innenbereich und zum Teil südlich an den bestehenden Ortsteil angrenzend. Hier sollen gemäß Vorentwurf zum Bebauungsplan insgesamt 3 Baufenster festgesetzt werden. Damit soll die Errichtung von Wohnhäusern vor allem für Nachkommen aus Familien im Ort sowie auch typische, nach §5 bzw. (neu) §5a BauNVO zulässige dörfliche Nutzungen ermöglicht werden. Enthalten sind auch Festsetzungen zu weiteren Belangen (Orts- und Landschaftsbild, Erschließung, Entwässerung, Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur- und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen).

Der Vorentwurf des Deckblattes zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan und der Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplans, jeweils mit Begründung und Umweltbericht vom 09.07.2025, wurde in der Zeit vom 2025 bis einschließlich zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ausgelegt. Ort und Dauer dieser Auslegung wurden am 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel dazu wurden die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben bzw. E-Mail vom2025 gebeten, bis zum2025 zu den Vorentwürfen und den Begründungen mit Umweltbericht Stellung zu nehmen.

Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen zusammengestellt und Anregungen und Bedenken, soweit erforderlich, abgewogen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- 0. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben folgende Stellen keine Äußerung abgegeben bzw. keine Einwendungen vorgebracht oder lediglich die Empfangsbestätigung zurückgeschickt:**

...

- 1. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Beteiligung geäußert und Bedenken oder Anregungen vorgebracht:**

- 1.1 Gemeinsame Stellungnahmen zum Deckblatt Nr. 27 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapfing Süd“**

- 1.1.1 Landratsamt Deggendorf:
- Städtebauliche Belange
- Belange des Naturschutzes
- Belange des Wasserrechts
- Belange des Technischen Umweltschutzes
- Belange der Kreisstraßenverwaltung
- Belange des Gesundheitswesens
- Belange der Kreisarchäologie
- 1.1.2 Regionaler Planungsverband
- 1.1.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing
- 1.1.4 Deutsche Telekom GmbH Süd
- 1.1.5 ZAW Donau-Wald
- 1.1.6 BUND Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Deggendorf

- 1.2 Einzelstellungnahmen zum Deckblatt Nr. 27 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

- 1.2.1 Regierung von Niederbayern
- 1.2.2 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen

- 1.3 Einzelstellungnahmen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapfing Süd“**

- 1.3.1 Regierung von Niederbayern
- 1.3.2 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen

2. Bedenken und Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern zur öffentlichen Auslegung des Plans:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In dem nachfolgenden „*Vorschlag zur Abwägung*“ (rechte Spalte der Tabelle auf den folgenden Seiten) werden jeweils Anmerkungen zum Sachverhalt, Kenntnisnahmen oder ggf. veranlasste Änderungen beschrieben.

Die veranlassten Änderungen ergeben sich aus der Abwägung zu den Stellungnahmen und werden in Form von Anpassungen oder Ergänzungen der Darstellungen im Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan bzw. der Festsetzungen der Satzung und / oder der Begründungen berücksichtigt.

1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
1.1 Gemeinsame Stellungnahmen zum Deckblatt Nr. 27 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapfing Süd“		
1.1.1 Landratsamt Deggendorf Schreiben vom 09.10.2025, Az. 42-2025-BL	Sehr geehrte Damen und Herren, zu der o.g. Bauleitplanung in der Entwurfsfassung vom 09.07.2025 in der frühzeitigen Beteiligung nehmen wir folgendermaßen Stellung: Städtebauliche Belange Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes müssen städtebauliche Bedenken vorgebracht werden. Nachfolgende Änderungen werden für erforderlich gehalten. Bereits in der Stellungnahme zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 2006 wurden hinsichtlich der großzügigen Ausdehnung der Satzungsgrenzen nach Süden erhebliche Bedenken vorgebracht. Eine weitere Ausdehnung der Siedlung Kapfing wird städtebaulich in dem vorgelegten Umfang kritisch gesehen.	Westlich der Gemeindeverbindungsstraße umfasst die Bauflächenausweisung zum Teil Flächen mit bereits bestehendem Baurecht, östlich der Straße werden Flächen ausschließlich neu ausgewiesen. In der Planung wurden die neu ausgewiesenen Flächen an die bestehenden Bauflächen angebunden und in der Ausdehnung nach Süden so eng wie möglich gefasst. Wie in der Begründung dargelegt, will die Gemeinde auch für einzelne (größere) Ortsteile eine maßvolle, am Bedarf der Gemeinde und des jeweiligen Ortsteils orientierte Entwicklung ermöglichen (siehe hierzu auch weiter unten). <u>Die Gemeinde hält daher an der Ausdehnung der Planung fest.</u>
	Allgemein: Die Gemeinde als Plangeber, die ein Dorfgebiet festsetzt, muss ein gleichberechtigtes Miteinander von dorfgebietstypischen Nutzungen und Wohnen sicher wollen bzw. sicher voraussehen, dass sich ein solche Durchmischung einstellt. Für den Gebietscharakter des Dorfgebietes sind die Wirtschaftsstellen, wie z.B. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und	Die Wahl der Art der Nutzung erfolgte zum einen mit Bezug auf den umgebenden Bestand und mit Blick auf die Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan. Zugleich soll auch für die Neuplanung die Möglichkeit für dorftypische und verträgliche weitere Nutzungen gem. § 5 BauNVO eröffnet werden. Für min-

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Handwerksbetriebe, unverzichtbar. Eine gleichwertige Nutzungsdurchmischung ist zwar nicht erforderlich, aber es darf nicht zur vollständigen Verdrängung anderer Hauptnutzungsarten führen. Eine neu ausgewiesene Baufläche als Dorfgebiet, in dem nur Wohngebäude geplant sind, ist nicht mehr gebietskonform.	destens eine Parzelle östlich der Straße ist eine derartige Nutzung (Werkstatt) auch beabsichtigt. Angesichts des Überwiegens der Wohnnutzungen im Bestand ist die Ausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW, § 5a BauNVO) passender, da in dieser Nutzungskategorie neben Wohngebäuden auch • Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, • Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, • nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, • die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • sonstige Gewerbebetriebe und • Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. möglich sind. Ausnahmsweise (vorliegend nicht geplant) können auch • Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (im Haupterwerb) und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
		• Gartenbaubetriebe und • Tankstellen zugelassen werden. Die Nutzungsmischung muss jedoch explizit <i>nicht</i> gleichgewichtig sein. <u>Die Nutzungsart wird daher in „„Dörfliches Wohngebiet“ (MDW, § 5a BauNVO) geändert.</u>
	Ob der Ortsteil Kapfing geeignet ist, den berechneten Einwohnern Zuwachs im Rahmen der Bauflächenentwicklung zu erbringen und die angegebene Nachfrage an Flächen zur Verfügung zu stellen, wird bezweifelt. Planungsziel der Gemeinde sollte sein, die bauliche Entwicklung auf den Hauptort Lalling zu konzentrieren und die umgebenden kleinen Dörfer in ihrer Struktur zu erhalten und nach zu verdichten und nicht in die Fläche zu erweitern.	Die Gemeinde ist bestrebt, für den bestehenden Bedarf in einem angemessenen Umfang Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Dabei soll die Entwicklung 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 am Ort erleichtert werden sollen. Für drei der vier geplanten Parzellen besteht aktuelle Nachfrage aus dem Ort. Die vorgesehene Planung soll für den Ortsteil Kapfing eine entsprechende, maßvolle und am Bedarf orientierte bauliche Entwicklung ermöglichen. In der Ausgestaltung der Bauflächen wurde Wert auf eine noch dörfliche, grundsätzlich jedoch eher dichte und flächensparende Bebauung gelegt. Zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Nachverdichtung) erfolgten entsprechende Unter-

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
		suchungen. Von Seiten der Gemeinde erfolgen zugleich im Turnus Nachfragen bei entsprechenden Grundeigentümern. Die Ergebnisse sind in der Begründung dokumentiert. Einige zunächst nach Luftbildauswertung möglich erscheinende Nachverdichtungen scheiden wegen bestehender Nutzungen (z. B. Feuerlösch-Zisterne) aus; die verbleibenden Potenzialflächen sind jedoch aktuell für vorhandene Bauwerber aus dem Ort bzw. auch für die Gemeinde nicht erwerbbar. <u>Da die Gemeinde auch in den (größeren) Ortsteilen außerhalb des Hauptorts eine bauliche Entwicklung ermöglichen will, Flächen im Innenbereich hierfür aber nicht zugänglich sind, hält die Gemeinde an der Flächenausweisung fest.</u>
	Wandhöhe: Anders als in den vorangegangenen Ergänzungssatzungen (WH 6,50 m) wurde eine talseitige Wandhöhe mit maximal 7,50 m zwischen dem mittleren natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut festgesetzt. Nachdem zusätzlich Abgrabungen von 1,50 m zulässig sein sollten, könnte zumindest in Teilbereichen ein dreigeschossiger Charakter der künftigen Gebäude in Erscheinung treten. Aus städtebaulicher Sicht ist das für die weit einsehbaren künftigen Baukörper zwingend zu vermeiden. Daher sollten weitergehenden Festsetzungen getroffen werden, den landschaftstypischen zweigeschossigen Charakter zu erhalten. Außerdem sollte darauf hingewiesen werden, ab einem Geländeunterschied von ca. 1,50 m ein sog. „Hanghaus“ zu planen. Diese Bauweise nutzt die Topografie des Geländes durch verschiedene Höhenebenen und umfangreiche Auffüllungen oder Abgrabungen könnten vermieden werden.	Die bisher erlassenen Einbeziehungssatzungen setzen Wandhöhen von 6,0 bis 6,7m (letzte Satzung, Kapfing IV von 2019), jeweils bezogen auf das Urgelände fest. Die Bestands-Hauptgebäude weisen Wandhöhen zwischen ca. 6 und 6,5m, in Einzelfällen bis 7,3 m (Wohngebäude nördlich der Parzellen 3 und 4) auf (Quelle: 3D-Gebäudemodelle der bay. Landesvermessung). Zur Bebaubarkeit insbesondere der Parzellen östlich der Straße wurde eine Reihe von Varianten entwickelt. Aus diesen Varianten ergibt sich, dass die Wandhöhe für das Hauptgebäude auf 6,7 m reduziert werden kann. Zugleich kann die Höhe zulässiger Abgrabungen und Auffüllungen auf 1,0 m verringert werden. Dies entspricht auch den Festsetzungen der zuletzt erlassenen Einbeziehungssatzung (2019).

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Nachdem auch Pultdächer zulässig sein sollten, wird für erforderlich gehalten zusätzlich zur Wandhöhe auch eine maximale Firsthöhe für Pultdächer festzusetzen. Gelände: Aufgrund der Geländetopographie wird dringend empfohlen, dass für den Bereich des Bebauungsplanes die Festsetzungen hinsichtlich, Geländegestaltung und Stützmauern die Festsetzungen der voran gegangenen Ergänzungssatzungen übernommen werden. Abgrabungen und Aufschüttungen von 1,0 m sind aus städtebaulicher Sicht ausreichend. Außerdem sollte festgesetzt werden, dass mit jedem Bauantrag, auch im Freistellungsverfahren, ein Geländeschnitt einzureichen ist, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt.	Aufgrund der (relativ homogenen) Geländeneigung von 9-13% (nur punktuell westlich der Straße bis 18%) ergibt sich innerhalb einer Gebäudebreite von 10 m eine Höhendifferenz von ca. 1 – 1,3 m. Damit ist ein Hanghaus zwar möglich, erfordert aber Abgrabungen (talseits) und Auffüllungen (bergseits) von jeweils etwa 1 m. Die Errichtung eines Hanghauses ist nach den Festsetzungen zulässig, jedoch nicht vorgegeben. <u>Die Wandhöhe wird auf 6,7 m (über dem natürlichen Gelände) reduziert; für Pultdächer wird eine Firsthöhe von maximal 7,0 m festgesetzt.</u> <u>Die Empfehlung zur Einreichung von Geländeschnitten mit dem Bauantrag wird übernommen.</u>
	Für die planerische Festsetzung sollte der gebräuchliche Maßstab 1 : 1000 verwendet werden.	Der Maßstab wird auf 1:1000 geändert
	<u>Belange des Naturschutzes</u> Von Seiten der Naturschutzbelange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplans „Kapfing Süd“ auf den Fl.Nrn. 2582 (TF), 2058/26 (TF) und 2856, Gmk. Lalling. Dafür wird auf der FNP mit Deckblatt Nr. 27 geändert. Der Bebauungsplan soll Baurecht für 4 Parzellen schaffen. Im Vorgang wurde der Fachstelle bereits Unterlagen zur Beurteilung der Befreiungslage im Sinne der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ vor. Die Befreiungslage wurde unter Aufla-	<u>Der einleitende Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	gen und Bedingungen in Aussicht gestellt. Amtlich kartierte Biotopflächen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Biotop „Heckengebiet östlich Kapfing“ (Nr. 7144-0166-002) liegt etwa 40 m östlich des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans. Südwestlich liegt die Ausgleichsfläche zur Ergänzungssatzung „Kapfing II“. Im Westen befinden sich zudem Bestandsgehölze. <u>Beurteilung</u> Es besteht größtenteils Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapfing Süd“ und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 27 seitens der Fachstelle. Festsetzungen zur Eingrünung, Durchgrünung und Eingriffsminimierung werden grundsätzlich begrüßt.	
	Im Folgende werden jedoch Anmerkungen und Auflagen erläutert, mit Bitte um Berücksichtigung und Einarbeitung in die Unterlagen: Für die Ausgleichsfläche A1 wurde wiederum nur eine einreihige Baumbepflanzung eingeplant. Fachlicher Standard für Baumpflanzungen auf Kompensationsflächen ist eine zweireihige Anlage. Im Zusammenhang mit angrenzenden und bestehenden Eingrünungsflächen, Flächen für Wasserrückhalt, zu erhaltende Bäume und bestehende Ausgleichsflächen kann dies im vorliegenden Fall akzeptiert werden.	<u>Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</u>
	Die Ausgleichsflächen A1 und A2 umfasst gem. Bilanzierung Gräben mit naturnaher Entwicklung. Da dieser Bestandteil einer Kompensationsfläche ist, sind aus Sicht der Fachstelle hier Pflegevorgaben festzusetzen. Insbesondere bei A2 sind weitere Biotop- und Nutzungstypen enthalten, die zwar unverändert bestehen bleiben sollen, hier aber keine zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen festgelegt wurden (Nass-	<u>Die Festsetzungen zur Pflege der Flächen werden präzisiert, so dass eindeutig erkennbar ist, dass hierin auch die Graben-, Feuchtflächen- und Hochstaudenflur-Anteile mit enthalten sind. In diesen Bereichen kann die zweimalige Mahd auch auf eine einmalige Mahd pro Jahr reduziert werden. Die (kleinflächigen) Waldanteile in A2 werden von einer</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	wiesen, Buchenwald, Krautsäume). Hier ist aus Sicht der Fachstelle ein Rahmen zur Bewirtschaftung vorzugeben. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten die Pflegemaßnahmen für A1 und A2 zudem getrennt von einander festgesetzt werden.	<u>Nutzung / Pflege ausgenommen.</u> <u>Die Festsetzungen zu A1 und A2 werden getrennt aufgeführt.</u>
	Zudem werden folgende Auflagen als erforderlich angesehen: • Eventuell aufkommende Neophyten sind im Bereich der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsflächen dauerhaft zu bekämpfen. • Die Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung (Gartennutzung, Spielwiese, Weide...) ist nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche ist vor Ort nachvollziehbar zu kennzeichnen (z.B. durch Pflöcke). • Im Bereich der Pflanzmaßnahmen sind keine Bodenversiegelungen oder sonstige Befestigungen (Steinflächen) zulässig. • Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, sie dürfen auch während der Bauzeit nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden (z.B. durch Lagerung von Baustoffen, Abstellen von Baufahrzeugen usw.). Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Holzzaun, Flatterleine, usw.) zu treffen. Der vollständige und dauerhaft unversehrte Erhalt von Bäumen im ober- und unterirdischen Bereich ist in der Regel nur dann gewährleistet, wenn Eingriffe in einem Abstand von mindestens 1,5 Meter von der Kronentraufe durchgeführt werden. Sollte es trotzdem zu Ausfällen kommen, so ist spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode für gleichartigen und gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	<u>Zur Behandlung von Neophyten, der Abgrenzung von Ausgleichsflächen, dem Ausschluss von Bodenbefestigungen / Befestigungen (Steinflächen) werden noch Festsetzungen ergänzt.</u> Zum Erhalt von entsprechend festgesetzten Bäumen ist die Festsetzung II.9.1 grundsätzlich ausreichend (<u>weitergehende Präzisierungen wie Ausschluss von Lagerungen u. ä. werden noch ergänzt</u>), hier ist auch die Ersatzpflanzung bereits enthalten.

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Die Ausgleichsflächen sind nach Art. 9 BayNatSchG durch die Genehmigungsbehörde an das Ökoflächenkataster zu melden.	<u>Die Ausgleichsflächen werden nach Abschluss des Verfahrens durch die Gemeinde gemeldet.</u>
	<u>Belange des Wasserrechts</u> Für die beabsichtigte Entwicklung des Wohngebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzbestand dar. Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl. Nr. 2642 (Gemarkung Lalling) erbracht. Die Erweiterungs- und Ausgleichfläche liegt nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebiet. Die zentrale Wasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser kann über das gemeindliche Kanalnetz abgeleitet werden. Auf die einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung – AwSV – für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird im Bebauungsplan in den Hinweisen hingewiesen. In unserer Zuständigkeit ergeben sich derzeit keine besonderen Hinweise oder Anregungen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf zu beachten.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> <u>Planänderungen sind nicht veranlasst.</u>
	<u>Belange des Technischen Umweltschutzes</u> Keine Einwände	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
	<u>Belange der Kreisstraßenverwaltung</u>	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Keine Einwände	
	<u>Belange des Gesundheitswesens</u> Keine Einwände	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
	<u>Belange der Kreisarchäologie</u> Keine Einwände	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
1.1.2 Regionaler Planungsverband, Leutnerstr. 15, 94315 Straubing Schr. (ausgefülltes Formblatt) v. 29.09.2025	<i>Die Stellungnahme erfolgte per Formblatt.</i> Im Formblatt wurde „Keine Einwendungen“ angekreuzt.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
1.1.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing Schr. v. 01.10.2025, Az. AELF-DS-L2.2-4612-13-23 / AELF-DS-L2.2-4611-15-6-7	Sehr geehrte Damen und Herren, in obigen Angelegenheiten nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing wie folgt Stellung: Landwirtschaftsverwaltung: Landwirtschaftliche Belange die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing zu vertreten hat sind in Teil A der Begründung zum Deckblatt Nr.27 - sowohl des Bebauungsplanes als auch des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes- unter den Punkten 7.1.2 Lärmemissionen durch Verkehr und Betriebe und 7.3 Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft ausreichend erwähnt. Die Art der Nutzung (6.1) des zu ändernden Flächennutzungsplans als Dorfmittegebiet (MD) begrüßen wir aus agrarstruktureller Sicht. Auch begrüßen wir die Nutzung der Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der bereits bestehenden Bebauung.	<u>Der einleitende Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Dennoch gehen der Landwirtschaft erhebliche Flächen verloren, die im Hinblick auf eine zukunftssträchtige Nahrungsmittel- und Rohstoffversorgung sehr bedeutsam sind. Zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldstücken, die an den Außengrenzen liegen, gelten von der angrenzenden Wohnbebauung die Grenzabstände nach Artikel 47 i.V.m. Artikel 48 AGBGB, um den bewirtschaftenden Landwirten ihre Arbeit nach guter fachlicher Praxis laut §3PflSchG zu ermöglichen.	
	Zusätzlich soll folgender Passus in die textliche Planung mit aufgenommen werden: „Die von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeiten solche Arbeiten erzwingt. Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.“ Infrastrukturen wie Zufahrtsmöglichkeiten zu Wirtschaftswegen und was zur Bewirtschaftung noch wirtschaftender landwirtschaftlichen Betriebe im vorhandenen Dorfmischgebiet nötig ist, gilt es zu erhalten und sicherzustellen. Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materielle-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gemäß BBodSchV einzuhalten.	<u>Der im Plan bereits enthaltene Hinweis (III.6) zu möglichen Immissionen aus der Landwirtschaft wird entsprechend der Anregung erweitert.</u> Die Gehölze wurden so geplant, dass die gesetzlichen Grenzabstände (§§ 48 – 50 AGBGB) eingehalten werden. Landwirtschaftliche Infrastruktur ist durch die Planung nicht betroffen. Die Vorgaben der BBodSchV gelten generell und unabhängig vom Bebauungs- und Grünordnungsplan und werden daher in diesem nicht (lediglich wiederholend) aufgeführt. Zum Schutz des Bodens wurde die Flächeninanspruchnahme soweit wie möglich reduziert; die Ausgleichsmaßnahmen wurden in Restflächen zu weiteren notwendigen Einrichtungen (Sicker- und Rückhaltebecken; A1) sowie im wenig ertragreich bewirtschaftbaren Randbereich von Nutzflächen (A2) angeordnet, um auch hier den Flächenverlust zu minimieren und um gleichzeitig die Verwertung von bei der Pflege anfallendem Grüngut zu erleichtern. Berberitzen wurden aus den genannten Gründen

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Wir gehen davon aus, dass der Ausgleich Schutzgut Boden den ganzheitlichen Flächenverlust der Landwirtschaft entsprechend berücksichtigt. Zur Schonung der Agrarstruktur sollen Kompensationsmaßnahmen im Sinne der flächenschonend und weitestgehend innerhalb der Flächen oder in bereits bestehende Ökokonten erbracht werden. Bei der Freiflächengestaltung bzw. des Bepflanzungsplanes bitten wir um den Verzicht auf Berberitzen (Wirt zur Verbreitung des Gelbverzwergungsvirus) und, im Hinblick auf die Streuobstwiesen, auf den Verzicht von Weißdorn (Rosacea-Arten) um die Feuerbrandgefahr zu vermeiden. Drainagen, sofern vorhanden, dürfen in ihrer Funktion durch die vorliegende Bauleitplanung und deren darauffolgenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden bzw. sind nach Ende der Maßnahmen wieder ordnungsgemäß herzustellen. Langfristig ist der Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beschränken, da die Eigenversorgung der heimischen Gesellschaft sonst nicht mehr gewährleistet werden kann.	nicht in die Pflanzliste (II.9.2.4) aufgenommen, <u>der noch enthaltene Weißdorn wird gestrichen.</u> Drainagen sind, soweit bekannt, von der Planung nicht betroffen. Zugunsten der Klimaanpassung des Wasserhaushaltes wird im Übrigen jedoch Wert auf den Rückhalt von Wasser und die Wiederversickerung von Oberflächen- und ggf. Drainagewasser gelegt.
	Forstverwaltung: Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Planung. Im Bereich der geplanten Parzelle 1 (Baulücken/Nachverdichtung; Fl.Nr. 3054) grenzt „neu betroffener Wald“ (Fl.Nr. 3054/2) an. Dieser im Wesentlichen aus stabilen Laubbäumen zusammengesetzte Wald ist in Hauptwindrichtung vorgelagert. Um hier Gefährdungen dauerhaft zu vermeiden und zu minimieren, empfehlen wir, für bewohnte Gebäude einen Abstand von im Mindesten 10 Metern zur Grundstücksgrenze im Westen festzulegen. Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Kapfing Süd“ sowie die Änderung des Flächennut-	Die erwähnte „Parzelle 1“ betrifft eine Fläche am Nordrand von Kapfing, die in der Begründung als potenzielle Baufläche im Innenbereich genannt wurde; sie ist nicht im Bebauungs- und Grünordnungsplan-Entwurf enthalten, im aktuellen Flächennutzungsplan jedoch bereits als MD-Gebiet ausgewiesen. Bei dem genannten „neu betroffenen Wald“ handelt es sich um Laubbäume auf dem Nachbargrundstück westlich. Die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes muss im Fall einer Baugenehmigung bzw. ggf. eines weiteren Bauleitplanungsverfahrens für den Bereich beachtet

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	zungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 27 „Kapfing Süd“.	werden. <u>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.</u>
1.1.4 Deutsche Telekom GmbH Süd PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg Schr. v. 16.09.2025, Az. NBG1017966	Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Vielen Dank! Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu	Die Erschließung der Bauflächen wird (voraussichtlich zum oder nach Abschluss der Bauleitplanung) mit den Spartenägern, u. a. der Telekom, abgestimmt. Bei Bedarf werden hierbei auch nötige Leitungsrechte abgestimmt und ggf. eingetragen. <u>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.</u> <u>Planänderungen sind nicht veranlasst.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	können. Ihr Schreiben ist am 28.08.2025 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belasten-	Die Erschließungsplanung wird (voraussichtlich zum oder nach Abschluss der Bauleitplanung) mit den Spartenträgern, u. a. der Telekom, abgestimmt. Bei Bedarf werden hierbei auch nötige Leitungsrechte abgestimmt und ggf. eingetragen. <u>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.</u> <u>Planänderungen sind nicht veranlasst.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	de Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, – die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. – dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. – Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass	

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Wir beantragen sicherzustellen, dass: – für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. WICHTIG: Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen. Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.	

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
1.1.5 ZAW Donau-Wald, Sonderaufgaben, Gerhard-Neumüller-Weg 1, 94532 Außernzell E-Mail v. 25.09.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Gemeindeverbindungsstraße Kapfing – Stritzling. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> <u>Planänderungen sind nicht veranlasst.</u>
1.1.6 BUND Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Deggen-dorf, Amanstraße 21, 94469 Deggen-dorf E-Mail v. 15.10.2025 (nach Fristverlängerung)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung. Die betroffenen Flächen wurden am 1.10.2025 von uns in Augenschein genommen. Für die Flächen beiderseits der Straße war augenfällig, dass die Randbereiche (außer im Süden) eine deutlich andere Vegetation aufweisen als die zentralen Bereiche, die von deutlich nährstoffärmeren Bodenverhältnissen herrühren. Diese Bereiche sind mindestens als Flächen von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen. Da die Fläche östlich der Straße relativ frisch und die Fläche östlich der Straße frisch gemäht war, sind wir zurückhaltend mit der Einstufung als geschützte Biotope (arten- und strukturreiches Dauergrünland), wir halten es aber für möglich, dass die Randbereiche zumindest teilweise so einzustufen sind und	In den überplanten Bereichen ist im wesentlichen Grünland betroffen. Hierbei handelt es sich im größten Teil der Fläche um intensiv genutztes, artenarmes Grünland. Ausgenommen hiervon sind die Böschungen westlich und östlich der Straße sowie das Umfeld des Grabenlaufs am Westrand. Dies wurde in der Bestandskartierung zutreffend so erfasst; die Straßenböschungen sind überwiegend nicht von Eingriffen betroffen. Die Flächen wurden auf den Hinweis hin noch einmal überprüft. Für das Grünland östlich der Straße ergab sich ein an die Böschung anschließender Streifen von etwa 3m Breite, der anhand der Vegetation als etwas nährstoffärmer und artenreicher gekennzeichnet ist. Nach dem Schlüssel der Biotop- und Nutzungstypen ist er dem Typ G211 („Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“) zuzuord-

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	entsprechend eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist. Die Randstreifen waren in der Fläche westlich der Straße ca. 2,5 m breit (auf der West-, Nord- und Ostseite), in der östlichen Fläche auf der Westseite 3 - 5 m, auf der Ostseite ca. 2 m. Auf der Nordseite der östlichen Fläche war auf der Böschung unterhalb des bebauten Grundstücks ein Streifen von ca. 1 x 5 m +/- flächig mit dem Kleinen Habichtskraut bewachsen. Dieser Bereich ist als hochwertig einzustufen und fällt im Prinzip nach unserer Einschätzung eindeutig unter die geschützten Biotope. Wir vermuten, dass er im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans liegt; allerdings ist das auf der Grundlage der Flurkarten schwierig zu erkennen. Die vorgelegte Bestandsbewertung stellt erheblich weniger an wertvolleren Randstreifen dar und muss aus unserer Sicht angepasst werden.	nen, da die Magerkeitszeiger eine Deckung von 25 % nicht überschreiten und eine Artenzahl von 5-9 / 25m² für wiesentypische krautige Pflanzen (ohne Nährstoffzeiger) erreicht wird. Die Anforderungen für eine Einordnung als geschützter Biotoptyp (arten- und strukturreiches Dauergrünland) wird nicht erreicht, da nicht mindestens 12 wiesentypische Krautarten und nicht die Charakterarten der artenreichen Glatthafer- und Goldhafer-Wiesen erreicht werden (s. LfU Bayern: „Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG“, Augsburg, 2020, Tafel 36). In der Fläche westlich der Straße beschränkt sich der magerere Streifen vor allem auf die Straßenböschung. Diese Fläche war zum Kartierungszeitpunkt (29.10.25) mehr oder weniger frisch mit Gülle gedüngt. <u>Der etwas artenreichere Streifen östlich der Straße wird in der Eingriffsermittlung noch berücksichtigt; hieraus ergibt sich ein etwas größeres Ausgleichserfordernis, das durch eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche A2 abgedeckt wird.</u>
	In der westlichen Teilfläche wurden - bei ungünstigen Bedingungen (späte Jahreszeit, bedeckter Himmel und niedrige Temperaturen) - ein Männchen und ein Weibchen des Wiesengrashüpfers (Chorthippus dorsatus, Vorwarnstufe der Roten Liste Bayern) gefunden (jeweils in den Randbereichen) - ein Hinweis auf eine mindestens mittlere ökologische Bedeutung der Flächen.	Der Wiesengrashüpfer wird in der Bayerischen Roten Liste (2016) in der sog. „Vorwarnliste“ geführt und eine Bestandsabnahme verzeichnet. Die Art wurde dort als Beispiel für eine sich abzeichnende Gefährdung durch Lebensraumverlust angeführt: „Intensivierung der Landwirtschaft, vor allem der Umbruch und die Intensivierung von Grünland. Dies führt dazu, dass sich der Abwärtstrend auch von

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
		kommunen Arten (beispielsweise Chorthippus dorsatus) fortsetzt.“ (LfU Bayern, 2016). In der (neueren) Roten Liste für Deutschland (BfN 2024) wird die Art jedoch als nicht gefährdet und mit einem deutlichen Bestandsplus aufgrund einer Arealausweitung genannt. Letztere geht vor allem auf die Erderwärmung zurück: „Chorthippus dorsatus (Wiesengrashüpfer) – Gef.: - Chorthippus dorsatus gehört zu den Profiteuren des Klimawandels (Poniatowski et al. 2018 a). Die Art hat sich in den letzten Jahren in weiten Teilen Deutschlands ausgebreitet (u. a. Pfeifer 2012, Poniatowski et al. 2018 a, Poniatowski et al. 2020, Fartmann et al. 2021 a, Ogan et al. 2022). Der langfristige Bestandstrend wurde daher von stabil in deutliche Zunahme angepasst (vgl. Maas et al. 2011). Kurzfristig nahmen die Bestände ebenfalls zu. Die Berechnung ergab eine Bestandsveränderung von +9,0 %. Aus Sicht des Autorenteam ist dieser Wert plausibel. In mehreren Ländern sind Bestandszunahmen belegt [...] (Pfeifer et al. 2019, Köhler 2020, Maas & Staudt 2020, Detzel et al. 2022).“ (Quelle: Poniatowski, D. et al. (2024): Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken und Fangschrecken (Orthoptera et Mantodea) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (7): 88 S.) Das Schwerpunktorkommen der Art wird in den o. g. artenreicheren Grünlandstreifen angenommen, die wenig (Straßenböschung) oder gar nicht (z. B. Feuchtgrünland entlang dem Graben am Westrand des Gebietes) durch die Planung betroffen sind. <u>Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Der größte Teil der Flächen liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die gewohnheitsmäßige Nutzung des "Schutz"-Gebietes als Bauland-Reservoir widerspricht der Intention dieser Gebiete. Diese Schutzgebiete müssen ernstgenommen werden und von einer Bebauung freigehalten werden.	In der Begründung zu den Plänen wird dargelegt, dass für die Ausweisung von Bauflächen im Gemeindegebiet ein (moderater) Bedarf besteht; dieser kann in der Gemeinde und insbesondere im Ortsteil Kapfing derzeit nicht in den Innenbereichen gedeckt werden, da ggf. geeignete Grundstücke und Grundstücksteile derzeit nicht erwerbbar sind. Zusätzliche Bauflächen sind für den Ortsteil Kapfing daher fast ausschließlich nur im Landschaftsschutzgebiet realisierbar. Für die vorliegende Planung wurde daher das Vorliegen einer „Befreiungslage“ angefragt, die vom Landratsamt – unter Auflagen z. B. zu einer intensiven Eingrünung – auch bestätigt wurde. <u>Die Gemeinde hält daher an ihrer Planung fest.</u>
	Auf der Ausgleichsfläche A2 sollen die Randbereiche des Flurstücks anders bewirtschaftet werden (2-malige Mahd/Jahr) als der zentrale Bereich, der weiter bewirtschaftet werden kann wie bisher. Wir stellen infrage, ob es realistisch ist, dass das tatsächlich so durchgeführt werden wird. Wir empfehlen im Falle der Verwirklichung der Planung ein alternatives Ausgleichskonzept.	Entscheidende Maßnahmen im Bereich A2 sind • die regelmäßige Mahd in den Randbereichen (bisher nur sporadisch oder gar nicht erfolgend) und • die Reduzierung der Nährstoffzufuhr durch Verzicht auf Düngung. Die Weiterbewirtschaftung der zentralen Fläche ist hierfür von Vorteil, weil in diesem Zuge die Pflege günstig sichergestellt und das auf den Pflegeflächen anfallende Grünut mit aufgenommen und verwertet werden kann.

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
1.2 Einzelstehungen zum Deckblatt Nr. 27 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan		
1.2.1 Regierung von Niederbayern Schreiben vom 23.09.2025, Az. RNB-24-8314.1.1-13-3-4	Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Lalling beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 27, um am südlichen Ortsrand des Ortsteils Kapfing die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung weiterer Wohnbebauung zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfing Süd“ erfolgt im Parallelverfahren. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Im Zuge der Deckblattänderung sollen Flächen in den Randbereichen des Ortsteils, die bauplanungsrechtlich bereits mit Einbeziehungssatzungen erschlossen sind, in das Mischgebiet miteinbezogen werden. Der Geltungsbereich der beabsichtigten Deckblattänderung umfasst damit eine Gesamtfläche von rund 5,07 ha und schließt den gesamten Ortsteil ein. Innerhalb dieses Bereichs werden ca. 1,8 ha neu als Mischgebiet ausgewiesen, wovon der größte Teil bereits durch Satzungen bauplanungsrechtlich erschlossen ist. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: LEP 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.	<u>Der einleitende Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	
	Bewertung: Hinsichtlich des Grundsatzes des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) 3.1.1 (G) ist festzustellen, dass die Gemeinde den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen durch konkrete Bauanfragen aus der ortsansässigen Bevölkerung nachweist. Die Planung stellt eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche dar, erfolgt in unmittelbarer Anbindung an den Ortsteil Kapfing und berücksichtigt damit die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Das Ziel des LEP 3.2 (Z), wonach Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, wurde von der Gemeinde geprüft. In den Planungsunterlagen wird nachvollziehbar dargestellt, dass sich die Flächen der Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Kapfing überwiegend in Privatbesitz befinden und aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft für eine weitere Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Da es sich bei den neu dargestellten Flächen überwiegend um bereits mit Satzungen überplante Randbereiche handelt, kann die Begründung der Gemeinde als hinreichend angesehen werden. Das Ziel wird der Planung daher nicht entgegengehalten. Das Ziel des LEP 3.3 (Z), wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind, wird eingehalten, da sämtliche neu ausgewiesenen Flächen unmittelbar an das bestehende Mischgebiet Kapfing angrenzen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Zusammenfassung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. <i>Hinweis:</i> Da die neu ausgewiesenen Flächen am südlichen Ortsrand zum überwiegenden Teil im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald liegen, wird eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Zu den Flächen, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden, erfolgte vor dem Beteiligungsverfahren eine Anfrage an die Untere Naturschutzbehörde, ob eine „Befreiungslage“ in Aussicht gestellt werden kann. Die Anfrage wurde - unter Auflagen und Maßgaben - positiv beantwortet.
1.2.2 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen Schr. v. 01.10.2025, Az. TOVP B6 15649	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Anlagen: Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas-	Die Erschließungs- und Bepflanzungsplanung wird (voraussichtlich zum oder nach Abschluss der Bauleitplanung) mit den Spartenägern, u. a. der Bayernwerk Netz GmbH, abgestimmt. Bei Bedarf werden hierbei auch nötige Leitungsverlegungen abgestimmt. Bei der Erschließungsplanung müssen auch die beigelegten Sicherheitshinweise beachtet werden. <u>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.</u> <u>Planänderungen sind nicht veranlasst.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	und Freileitungen (<i>hier nicht enthalten / zitiert</i>)	
1.3 Einzelstimmungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapfing Süd“		
1.3.1 Regierung von Niederbayern Schr. v. 23.09.2025, Az. RNB-24-8314.1.1-13-4-3	Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Lalling beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfing Süd“, um am südlichen Ortsrand des Ortsteils Kapfing die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung weiterer Wohnbebauung zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 27 erfolgt im Parallelverfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha und liegt ca. 2 km westlich des Hauptortes Lalling. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: LEP 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbin-	<u>Der einleitende Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	dung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	
	Bewertung: Hinsichtlich des Grundsatzes des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) 3.1.1 (G) ist festzustellen, dass die Gemeinde den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen durch konkrete Bauanfragen aus der ortsansässigen Bevölkerung nachweist. Die Planung stellt eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche dar, erfolgt in unmittelbarer Anbindung an den Ortsteil Kapfing und berücksichtigt damit die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Das Ziel des LEP 3.2 (Z), wonach Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, wurde von der Gemeinde geprüft. In den Planungsunterlagen wird nachvollziehbar dargestellt, dass sich die Flächen der Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Kapfing überwiegend in Privatbesitz befinden und aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft für eine weitere Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Da es sich bei den neu dargestellten Flächen überwiegend um bereits mit Satzungen überplante Randbereiche handelt, kann die Begründung der Gemeinde als hinreichend angesehen werden. Das Ziel wird der Planung daher nicht entgegengehalten. Das Ziel des LEP 3.3 (Z), wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind, wird eingehalten, da sämtliche neu ausgewiesenen Flächen unmittelbar an das bestehende Mischgebiet Kapfing angrenzen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
	Zusammenfassung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Zu den Flächen, die sich innerhalb des Landschafts-

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	dem Vorhaben somit nicht entgegen. <i>Hinweis:</i> Da die neu ausgewiesenen Flächen am südlichen Ortsrand zum überwiegenden Teil im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald liegen, wird eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.	schutzgebietes befinden, erfolgte vor dem Beteiligungsverfahren eine Anfrage an die Untere Naturschutzbehörde, ob eine „Befreiungslage“ in Aussicht gestellt werden kann. Die Anfrage wurde - unter Auflagen und Maßgaben - positiv beantwortet.
1.3.2 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen Schr. v. 01.10.2025, Az. TOVP BÖ 15649	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o. g. Aufstellung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In der ausgewiesenen Ausgleichsfläche befinden sich keine Versorgungseinrichtungen von uns. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel – quer durch den Geltungsbereich der Flurnummer 2582 Bitte setzen Sie sich bezüglich einer notwendigen Umlegung des Kabels zeitnah mit uns in Verbindung. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.	Die Erschließungs- und Bepflanzungsplanung wird (voraussichtlich zum oder nach Abschluss der Bauleitplanung) mit den Spartenträgern, u. a. der Bayernwerk Netz GmbH, abgestimmt. Bei Bedarf werden hierbei auch nötige Leitungsverlegungen abgestimmt. Bei der Erschließungsplanung müssen auch die beigelegten Sicherheitshinweise beachtet werden. <u>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.</u> <u>Planänderungen sind nicht veranlasst.</u>

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Für die Abwägung maßgebliche Äußerung (Zitat aus der Stellungnahme)	Vorschlag zur Abwägung
	Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen. Anlagen: Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen (<i>hier nicht zitiert</i>)	

2. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben.