

Gemeinde Schaufling (Landkreis Deggendorf)

Deckblatt 2

zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
„Wotzmannsdorf“

Begründung

27.11.2024

Planungsträger:

Gemeinde Schaufling
vertreten durch 1. Bürgermeister
Robert Bauer
Verwaltungsgemeinschaft Lalling
Hauptstraße 28, 94551 Lalling
Tel.: 09904 / 8312-0
Fax: 09904 / 8312-128
E-Mail: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

Schaufling, den ____ . ____ . ____

.....

Entwurfsverfasser:



plan.werk
landschaft

plan.werk landschaft
Georg Kestel, Dipl.-Ing. (TU)
Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 341354

Fax: 0991 3792857

E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Deggendorf, den 27.11.2024

.....
G. Kestel

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zum Deckblatt 2 zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.....	3
I	Bestehende Satzungen; Anlass der Deckblatt-Planung.....	3
II	Zweck, Ziel und Auswirkungen der Planung.....	4
III	Geltungsbereich.....	6
IV	Grundlagen.....	6
	<i>IV.1 Vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde.....</i>	<i>6</i>
	<i>IV.2 Städtebaulicher Bestand, Umfeld.....</i>	<i>6</i>
	<i>IV.3 Erschließung.....</i>	<i>8</i>
	<i>IV.4 Gelände, Grünflächen, Wasserhaushalt.....</i>	<i>8</i>
V	Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.....	8
	<i>V.1 Art und Maß der Nutzung, städtebauliche Struktur.....</i>	<i>8</i>
	<i>V.2 Erschließung.....</i>	<i>9</i>
	<i>V.3 Immissionsschutz.....</i>	<i>10</i>
	<i>V.4 Wasserwirtschaft.....</i>	<i>11</i>
VI	Flächenangaben.....	12
B.	Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Angaben zur den Umweltwirkungen, Eingriffsregelung.....	13
I	Anlass, Aufgabenstellung; Ziel und Inhalt der Einbeziehungssatzung.....	13
II	Grundlagen.....	13
	<i>II.1 Gesetzliche Grundlagen.....</i>	<i>13</i>
	<i>II.2 Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (Landschaftsplan).....</i>	<i>14</i>
III	Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung - Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14
	<i>III.1 Bestandserfassung und -bewertung.....</i>	<i>14</i>
	<i>III.2 Eingriffswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....</i>	<i>23</i>
	<i>III.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....</i>	<i>24</i>
IV	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	24
	<i>IV.1 Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug auf den Naturhaushalt.....</i>	<i>24</i>
	<i>IV.2 Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz.....</i>	<i>25</i>
	<i>IV.3 Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild.....</i>	<i>26</i>
V	Kompensation.....	26
	<i>V.1 Berechnung des Kompensationsbedarfes.....</i>	<i>26</i>
	<i>V.2 Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen.....</i>	<i>27</i>
	<i>V.3 Bilanzierung.....</i>	<i>29</i>
VI	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
VII	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	29
VIII	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	29
IX	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
C.	Anhang, Sonstige Angaben.....	31
I	Kosten, Nachfolgelasten.....	31
II	Artlisten für Gehölzpflanzungen.....	31
III	Planbeilagen.....	31

A. Begründung zum Deckblatt 2 zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

I Bestehende Satzungen; Anlass der Deckblatt-Planung

Wotzmannsdorf bildet einen Ortsteil der Gemeinde Schaufling. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Außenbereich dargestellt, jedoch im Zusammenhang bebaut. Im Jahr 1996 hat die Gemeinde Schaufling zur Vorbereitung und Lenkung der baulichen Entwicklung eine „Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich“ (Außenbereichssatzung nach BauGB 35 Abs. (6)) beschlossen. Die Außenbereichssatzung wurde zunächst am 18.01.2000 inhaltlich ergänzt, hierbei wurden zusätzlich zu Wohngebäuden auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schaufling hat, um die weitere Entwicklung zu lenken, am 21.09.2011 beschlossen, für den Ortsteil Wotzmannsdorf eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aufzustellen. Diese Satzung hat mit Beschluss vom 21.03.2012 und der nachfolgenden Veröffentlichung Rechtsgültigkeit erlangt.

In einem ersten Deckblatt zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung hat die Gemeinde eine Teilfläche am nördlichen Rand der Fl.-Nr. 769 (heute 769/5) und 769/1) eine weitere Fläche in den Innenbereich einbezogen. Das Deckblatt 1 erlangte im Juli 2016 Rechtskraft.

Im Bereich der Parzelle 4 der ursprünglichen Einbeziehungssatzung am südlichen Ortsrand besteht seit 1998 ein Metallbaubetrieb. Seit der Gründung erfolgt ein stetiges, organisches Wachstum des Betriebes, zunächst innerhalb der im Jahr 2012 einbezogenen Fläche.

Mit dem weiteren Wachstum wurden und werden vor allem weitere (überdachte) Lagermöglichkeiten erforderlich; aktuelle müssen viele Geräte und Materialien im Freien aufbewahrt werden.



Abbildung 1: Lage des Ortsteils Wotzmannsdorf (TK 25 / Daten der Bay. Verm.-Verwaltung) mit Eintrag der Geltungsbereiche und der geplanten Baufenster. Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 2: Schrägluftbild auf das Planungsgebiet
(G.Kestel, März 2023)

Aus diesem Anlass sollen in einem Deckblatt 2 weitere Flächen einbezogen werden. In diesem Zuge soll auch die im Anwesen mit betriebene Pferdehaltung neu platziert und auf heutige Halteanforderungen ausgebaut werden.

II Zweck, Ziel und Auswirkungen der Planung

Das vorliegende Deckblatt soll von der angrenzenden Bebauung deutlich vorgeprägte Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Damit soll die bestehende Bebauung in städtebaulich geordneter Weise ergänzt und weiter entwickelt werden.

Hierdurch wird für die organische Weiterentwicklung des Ortsteiles in angemessenem Umfang Baurecht entwickelt und festgesetzt. Dieses Baurecht kann für im dörflichen Mischgebiet zulässige Nutzungsformen (hier: nicht störendes Gewerbe) in Anspruch genommen werden. Mit dem Deckblatt wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in Art und Maß in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

Mit dem Deckblatt 2 soll für den dort angesiedelten Metallbaubetrieb vor allem der Anbau bzw. der Neubau von Lagergebäuden ermöglicht werden. Die Lagergebäude waren bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen, sie sollen jedoch vergrößert werden. Dadurch sollen insbesondere die heute zu großen Teilen im Freien gelagerten Materialien (für Kunden gelagerte Ersatz- und Wartungsteile) unter Dach aufbewahrt werden können. Hinzu kommen Unterstellen für vorhandene, derzeit ebenfalls vor allem im Freien abgestellte Maschinen und Geräte (u. a. auch für die Bewirtschaftung der mit enthaltenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen). Am Westrand des Einbeziehungsgebietes wird außerdem eine Fläche zur Holzaufarbeitung mit berücksichtigt.

Mit dem Deckblatt soll auch die Neuorganisation der am Anwesen vorhandenen privaten Pferdehaltung ermöglicht werden. Hierzu soll am südlichen Ende des neu geplanten Lagergebäudes ein Pferdestall neu errichtet werden. Damit kann der zur Zeit noch am Haupt- und Betriebsgebäude angebaute Stall aufgelöst werden. Dadurch kann die Tierhaltung großzügiger und heutigen Anforderungen gemäß ausgestaltet und der Übergang auf die Weide verbessert werden. Zudem kann auch die frei werdende Fläche ggf. für eine Büroerweiterung genutzt werden.

Für das bestehende Lagergebäude wie auch für das nach Süden neu geplante Lager soll zugunsten der sparsamen Verwendung von Grund und Boden außerdem die Nutzung von Kellergeschossen ermöglicht werden.



Abbildung 3: Luftbildausschnitt mit Markierung der bisherigen Satzungen (mit Deckblatt 1) und des Deckblatts 2.

Luftbild: Daten der Bay. Vermessungsverwaltung DOP20. Darstellung ohne Maßstab.

Im Rahmen des Deckblattes werden gemäß § 34 Abs. (5) Satz 2 BauGB und analog zur bestehenden Satzung einzelne Festsetzungen getroffen. Damit soll eine geordnete Erschließung sichergestellt und die Belange des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt und in die Planung integriert werden. Insbesondere werden die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen, zur Ortsrandbildung und für den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich verbindlich festgesetzt.

Das Deckblatt 2 zur Einbeziehungssatzung regelt die Flächenentwicklung am Südrand des Ortsteiles Wotzmannsdorf; diese Entwicklung

- ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- betrifft nicht die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB; s. hierzu auch Kap. B.III.1.10, S. 21) und
- betrifft kein Vorhaben, bei dem Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu befürchten wären.

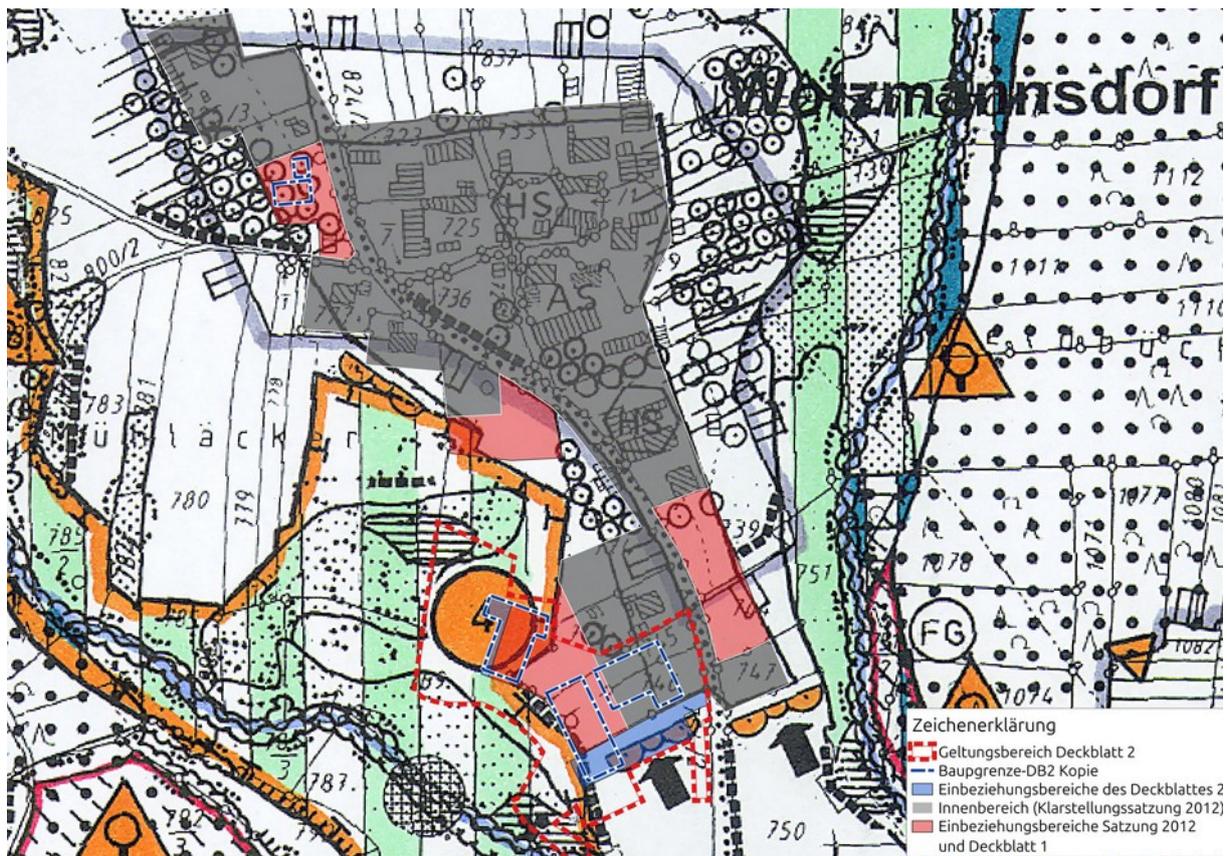


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Schaufling mit Markierung der Klarstellungssatzung (grau), der bisherigen Einbeziehungsbereiche (rot), der zusätzlich einbezogenen Flächen (blau) und der geplanten Baugrenzen (blaue Strichlinie).

III Geltungsbereich

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches für das Deckblatt 2 geht in verbindlicher Form aus den Plandarstellungen zur Satzung (M 1:2000 und M 1:1000) und im Überblick aus der Abb. 3 (s. Seite 5) hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die festgesetzte „Bauparzelle“ sowie die zugeordneten Eingrünungs- und Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 741 (Teilfläche), 745, 746, 748, 769/4 und 769/6 (alle Gemarkung Schaufling, Gemeinde Schaufling) mit insgesamt 10.614,6 m².

IV Grundlagen

IV.1 Vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaufling als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (s. Abb. 4, Seite 6).

IV.2 Städtebaulicher Bestand, Umfeld

Der Ortsteil Wotzmannsdorf hat sich aus einem Kern von vier landwirtschaftlichen Anwesen entwickelt. Im Lauf der Zeit sind zu diesen Anwesen weitere Wohngebäude hinzugetreten. In jüngerer Zeit wurden vor allem im Süden und westlich der HAUPTerschließungsstraße neue Wohngebäude gebaut. Ganz im Südwesten (im Bereich des Deckblatts 2) befindet sich ein Metallbaubetrieb.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaufling war der gesamte Ortsteil bis zum Erlass der ursprünglichen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung plane-



Abbildung 5: Ansicht Wotzmannsdorf aus Süden, Baustruktur. (G.Kestel, Mai 2024)



Abbildung 6: Ansicht aus Südosten auf die bestehende Lagerhalle mit Böschung und Baumhecke sowie (Feucht-)wiese (G.Kestel, Mai 2024)

risch dem Außenbereich zugeordnet und somit nur nach Maßgabe des § 35 BauGB und der früheren Außenbereichssatzung bebaubar.

Baulich ist der Ortsteil heute gleichermaßen durch landwirtschaftlichen Anwesen, durch die Wohngebäude älteren und neueren Datums und den Gewerbebetrieb im Südwesten geprägt.

Die Haupt- und Nebengebäude der landwirtschaftlichen Betriebe stehen in mehr oder weniger deutlicher Hofstellung, in der Regel angepasst an die jeweiligen topografischen Verhältnisse. Bei den neueren Gebäuden herrscht offene Bauweise vor.

Die Wohngebäude besitzen vorwiegend (ein bis) zwei Vollgeschosse, zum Teil zusätzlich ausgebaute Dächer. Zumeist reagieren die Baukörper als Hanghäuser auf das vorliegende Gelände, so dass hier zu den auf der Bergseite sichtbaren Etagen auf der Talseite oft ein weiteres Geschoss hinzutritt und bis zu drei Etagen sichtbar werden (vgl. Abb. 5, S. 7).

Vorherrschende Dachformen sind meist Satteldächer (zum Teil auch Pultdächer) mit Dachneigungen im Bereich zwischen etwa 20 und etwa 40 Grad.

Die vorkommenden Nutzungen und die bestehende Baudichte innerhalb der geschlossenen Siedlungsfläche entsprechen in den maßgeblichen Merkmalen der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO, diese Nutzungsform wurde entsprechend auch in der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung festgesetzt.

Der Bereich des Deckblatts schließt mehr oder weniger unmittelbar an bestehende Gebäude an oder vergrößert den bisher festgesetzten Einbeziehungsbereich. Die Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Innenbereichs-Flächen intensiv geprägt, so dass daraus die Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einbezogenen Flächen eindeutig entnommen werden können.

IV.3 Erschließung

Die Ortschaft Wotzmannsdorf wird im wesentlichen durch die Gemeindeverbindungsstraße zwischen dem Hauptort Schaufling und den Ortsteilen Wotzmannsdorf und Muckental erschlossen. Einige Gebäude im Ortsteil Wotzmannsdorf werden durch weitere (Privat-)Wege an die Haupterschließung angebunden.

Der Ortsteil Wotzmannsdorf ist hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation u. ä. vollständig erschlossen. Auch die mit dem Deckblatt 2 überplanten Grundstücke sind mit der genannten Infrastruktur bereits im Bestand versorgt.

IV.4 Gelände, Grünflächen, Wasserhaushalt

Siehe hierzu Begründungsteil zur Grünordnung / Umweltbericht, Teil C, Kap. III.1, Seite 14.

V Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

V.1 Art und Maß der Nutzung, städtebauliche Struktur

Entsprechend der Vorprägung durch die angrenzenden Flächen orientieren sich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung für die mit dem Deckblatt 2 vergrößerten Einbeziehungsflächen weiterhin am benachbarten Bestand und an der bestehenden Satzung. Für den Bereich des Deckblattes wird daher als Nutzungstyp „Dorfgebiet“ (MD) mit offener Bauweise und eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die neu zur Einbeziehung festgesetzte MD-Fläche schließt unmittelbar an die bestehenden geschlossenen Innenbereichsflächen an.

Mit der Vorgabe von Höhenbezugspunkten und von zulässigen Wandhöhen wird für die neuen Gebäude die Höhenentwicklung vorgegeben. Die zulässige Bauhöhe berücksichtigt die Nutzungserfordernisse und bleibt in der Maßstäblichkeit (Zweigeschossigkeit) des Baubestandes. Dies stellt, zusammen mit den maximal zulässigen Abgrabungs- und Aufschüttungshöhen sicher, dass die im Ortsteil Wotzmannsdorf bisher üblichen Bauhöhen und Geländeänderungen nicht überschritten werden.

Eine eindeutige Ausrichtung der Baukörper zur Straßenachse ist im Bestand nicht erkennbar; die Ausrichtung der Baufenster und der Firstlinien und die Größe der zugelassenen Kubaturen orientieren sich daher

- an den Gegebenheiten des Geländes (am Rand zum Talraum des Muckenthaler Baches),
- am Aufbau von Gebäudestellungen in Anlehnung an tradierten dörflichen Strukturen (z. B. von landwirtschaftliche Anwesen mit Haupt und Nebengebäuden als Drei- oder Vierseithof),

- an der Nutzung von Gebäudestellungen zur Schallabschirmung,
- an der für die Gebäude geplanten Nutzung (Lagergebäude, Zufahrten zum EG und zum UG),
- an einer möglichst günstigen Grundstücksausnutzung und
- ggf. einer Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung von Solarenergie.

V.2 Erschließung

Straßenerschließung: Die mit dem Deckblatt 2 erweiterte Parzelle 4 wird verkehrlich über die vorhandene öffentliche Straße direkt erschlossen. Die neu einbezogenen Teilflächen werden über eine bestehende, weitgehend ausgebaute Zufahrt innerhalb der Bauparzelle erreicht. Für die zusätzlichen inneren Erschließungsflächen (vor allem zur Erschließung der Untergeschosse und des verlagerten Pferdestalles) werden, abgestuft nach Nutzungsintensität, die zulässigen Befestigungsarten von „Grünweg“ bis zu „Asphalt“ oder „Engfugiges Betonpflaster“ festgesetzt.

Wasser- und Löschwasserversorgung: Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist auch für die zusätzlich einbezogenen Flächen über das öffentliche Wasserleitungsnetz gesichert. Für die Pferdehaltung und ggf. auch für sog. „Grauwasser“ soll Oberflächenwasser von Dachflächen in Zisternen gesammelt und genutzt werden.

Abfallentsorgung: Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Zweckverbandes Abfallwirtschaft (ZAW). Die Abfallentsorgung ist gesichert, Abfall- und Recyclingtonnen werden (wie im Bestand) an der Straße zur Leerung bereit gestellt.

Abwasserentsorgung, Schmutzwasser: Für die Parzelle 4 besteht ein Hausanschluss an den gemeindlichen Abwasserkanal. Der Hausanschluss kann, soweit erforderlich, auch für die Erweiterungsflächen mit genutzt werden. Von den Lagerhallen wird kein erheblicher zusätzlicher Schmutzwasseranfall erwartet.

Das Schmutzwasser wird einer geregelten Entsorgung (Kläranlage Schaufling) mit ausreichend freier Kapazität zugeführt.

Wasserentsorgung, unverschmutztes Regen- bzw. Oberflächenwasser: Der Anfall von unverschmutztem Oberflächenwasser von Wegeflächen wird durch Festsetzungen zur Verwendung durchlässiger Beläge soweit wie möglich minimiert. Zusätzlich wird die anfallende Oberflächenwassermenge durch Festsetzungen zur Zwischenspeicherung und Nutzung von Dachwasser in einer Zisterne reduziert.

Eine nennenswerte Eignung des Grundstückes für eine Versickerung von Oberflächenwasser wird nicht erwartet, da die hierfür topografisch relevanten Flächen am Westrand des Grundstückes bereits durch Vernässungen durch den Austritt von Grund- oder Hangwasser gekennzeichnet sind.

Für den Rückhalt und die Drosselung des Abflusses ist daher eine Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches mit einem vor vielen Jahren angelegten Entwässerungsgraben vorgesehen. Durch den punktuellen Verschluss des unteren, südlichen Endes dieses Grabens kann Rückhaltvolumen bereit gestellt werden. Weitere Verzögerungen und Rückhalt ergeben sich aus der geplanten offenen Zuleitung des Regenwassers.

Die Detailplanung und Dimensionierung der Regenwasserbehandlung erfolgt in einem voraussichtlich durchzuführenden Wasserrechtsverfahren.

Stromversorgung: Die Stromversorgung der Bauparzellen ist aufgrund der Lage im Versorgungsnetz der e-on und über die bereits bestehenden Anschlüsse gesichert.

V.3 Immissionsschutz

V.3.1 Lärmschutz

Das Deckblatt 2 bezieht zu vorhandenen Gebäuden und zu einer bestehenden Ergänzungsfläche weitere benachbarte Flächen ein. An der Westseite kommen hierbei 209 m² neu hinzu, an der Südseite 1107,9 m². Gegenüber der bisherigen Satzung wird durch eine neue Baugrenze ein weiteres Lagergebäude als Erweiterung an der Nordseite des bestehenden Lagers ermöglicht (s. Abb. 3, S. 5). Das Baufenster vergrößert sich hier um 540,3 m² (Vergrößerung gegenüber Bestandsgebäude: 366,0 m²); das bisher ungenutzte Baufenster im Süden wird um 591,8 m² erweitert und ermöglicht so eine vergrößerte Lagerfläche und den Anbau eines Pferdestalles (incl. Gang mit ca. 210 m²). Bei den Lagergebäuden sollen auch Untergeschosse für die Lagerung genutzt werden.

Einwirkungen von außen auf die Einbeziehungsfläche

Auf die Einbeziehungsflächen wirken die Lärmemissionen der Gemeindestraße sowie die bestehenden Lärmquellen des Metallbaubetriebes.

Die Gemeindestraße erschließt den Ortsteil Wotzmannsdorf sowie Muckenthal und weitere kleine Weiler. Die Verkehrsbelastung ist gering, geschätzt wird ein tägliches durchschnittliches Verkehrsaufkommen von DTV < 200.

Bei einem minimalen Abstand des nächsten Baufensters (Pferdestall) zur Straße von 45 m würde selbst bei einer Verkehrsbelastung von 3000 KFZ/24h der Beurteilungspegel von 45 dB nachts nicht überschritten (DIN 18005-1, „Schallschutz im Städtebau“, Tabelle 1). Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 werden damit sicher eingehalten.

Als wesentliche Emissionsquelle verbleibt damit der Betrieb, dem die Erweiterungsflächen letztendlich jedoch dienen sollen.

In den mit der Einbeziehung erweiterten Baufenstern sind Nicht-Wohn-Nutzungen geplant (Lager und Pferdestall), die im Bezug auf Lärmeinwirkungen unempfindlich sind. Für die Tiere ergibt sich aufgrund der Verlegung aus der Mitte der Parzelle weiter an den Rand eine gewisse Verbesserung der Lärmsituation.

Wirkungen der vorliegenden Einbeziehungsplanung nach außen

Die zusätzlich einbezogenen Flächen und erweiterten Baufenster ermöglichen die Errichtung bzw. Ausweitung der gewerblichen Bauten und Nutzflächen.

Hierdurch werden im wesentlichen heutige Außenlager aufgelöst und diese in Gebäude verlagert. Der Betrieb leistet vor allem die Konfektionierung, Lieferung und Montage von Garagen- und Industrietoren. Die wesentlichen Montagearbeiten werden hierbei bei den Kunden vollzogen. Teil der Leistungen ist auch die Wartung der Tore sowie die Vorhaltung und Lagerung von Ersatz- und Verschleißteilen.

Wesentliche Lärmquelle sind

- Be- und Entnahmen von Material, in der Regel mit Gabelstapler
- Anlieferungen und Abfuhr von Material
- Ankunft und Abfahrt von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern

Hinzu kommen noch Lärmquellen aus weiteren Tätigkeiten am Anwesen:

- Anfuhr von Holz, Aufarbeitung (Sägen und Spalten); genutzt wird hierfür aktuell die Westseite des Geländes
- Gelegentliche Transporte (Heu, Stroh, Mist) für die Pferdehaltung.

Alle genannten Vorgänge finden bereits heute (vor allem im Außenlager) statt; am Umfang sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Die Arbeitszeiten liegen generell in der Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr).

Die kürzeste Entfernung zwischen einem (künftigen) Baufenster und dem nächsten, nicht zum Betrieb gehörenden Wohngebäude (Wotzmannsdorf Nr. 11) beträgt 39 Meter. Mit einem Abstand von 25 m kann (bei ungehinderter Ausbreitung) der für MD-Gebiete geltende Orientierungswert tagsüber (60 dB) für eine 1 ha große Gewerbefläche (wie hier in etwa vorliegend) eingehalten werden (DIN 18005-1, Tabelle 2). Nachts findet kein Betrieb statt (für die Einhaltung des Orientierungswertes von 50 dB müsste der Abstand 50m, für den Orientierungswert von 45 dB 100 m betragen).

Bisher wurden keine Belastungen der Umgebung durch Lärm moniert.

Durch die künftige Einhausung der Lagerflächen, den Aufbau eines Gebäuderiegels am Nordrand mit gewissem Abschirmungseffekt und durch die Verlagerung von Lagerflächen in Untergeschosse ist insgesamt eher eine Verringerung der Lärmemissionen in die Umgebung zu erwarten.

Im einzelnen ist die Einhaltung der geltenden Lärmschutzanforderungen ggf. im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen gesondert nachzuweisen.

V.3.2 Weitere Immissionsarten

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

Aus dem gewerblichen Betrieb resultieren im Normalfall keine Emissionen von Geruchsstoffen oder anderen Abgasen.

Im überplanten Bereich werden Pferde in geringer Zahl (< 5) gehalten. Das Stallgebäude ist aktuell am Hauptgebäude angebaut, die Mistlagerung erfolgt etwa 40 m südlich vom Stall. Von nächstgelegenen fremden Wohngebäuden (Wotzmannsdorf 11) hat der Stall damit etwa 60m, die offene Mistlagerstätte etwa 100 m Entfernung. Aufgrund dieser Abstände und der relativ gesehen geringeren Quantität und Lästigkeit der Geruchsemissionen können erhebliche Belästigungen ausgeschlossen werden.

Künftig soll der Stall weiter nach Süden (d. h. von anderen Wohngebäuden weiter entfernt) angeordnet werden; die Miststätte soll nach den Regeln der Technik, auf Untergeschoss-Niveau errichtet, mit Mauern umgeben sowie überdacht werden. Dadurch wird eine Reduzierung der Geruchsbelastung erwartet, in jedem Fall kann eine Verschlechterung der Immissionssituation für benachbarte Grundstücke und Wohngebäude ausgeschlossen werden.

V.3.3 Sonstige Immissionen

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

V.4 Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgebiete oder z. B. Trinkwassergewinnungsgebiete liegen nicht vor.

Entlang des Muckenthaler Baches ist der Talbereich in einer Breite von ca. 70 m als „wassersensibler Bereich“ ausgewiesen. Diese Kategorie hat nicht die Verbindlichkeit z. B. eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, deutet jedoch u. a. auch auf ein mögliches Risiko von Überschwemmungen hin. Bei genauer Betrachtung vor allem der Topografie zeigt sich, dass die Baufenster weder in der Lage noch in der Höhe (FOK UG = 442,5 m ü NN) durch eine Ausuferung, im Ausmaß des wassersensiblen Bereichs theoretisch bis zu einer Höhenkote von ca. 441,40 m ü. NN, erreicht würden. Gezielte Festsetzungen zum Hochwasserschutz wurden daher nicht in die Satzung aufgenommen.

Abgesehen von der Regelung des Schmutz- und Oberflächenwasserabflusses (s. Kap. V.2, S. 9 und Kap. B.V.2.1, S. 27) bestehen keine weiteren, besonders zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen Erfordernisse.

VI Flächenangaben

Flächen des Einbeziehungsbereichs, Deckblatt 2

Geltungsbereich des Deckblattes 2	10.614,6 m ²
davon: Nettobaulandfläche („Bauparzelle“) insgesamt	7339,0 m ²
davon: Innenbereich (Klarstellungssatzung 2012).....	1745,8 m ²
Einbeziehungsfläche 2012.....	2333,8 m ²
Einbeziehungsfläche West, Deckblatt 2.....	209,2 m ²
Einbeziehungsfläche Süd, Deckblatt 2.....	1107,9 m ²
Restfläche (Erschließung, Eingrünung, Ausgleich)	1942,3 m ²
 Baufenster innerhalb Innenbereich und Einbeziehungsflächen (gesamt).	2497,3 m ²
 Ausgleichsflächen gesamt.....	3461,8 m ²
davon: innerhalb der Bauparzelle.....	1570,8 m ²
außerhalb der Bauparzelle:	1891,0 m ²

B. Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Angaben zur den Umweltwirkungen, Eingriffsregelung

I Anlass, Aufgabenstellung; Ziel und Inhalt der Einbeziehungssatzung

Mit der Aufstellung des Deckblattes 2 zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wotzmannsdorf“ werden bisher unbebaute, jedoch vom angrenzenden bebauten Innenbereich vorgeprägte Flächen bauplanungsrechtlich in den Innenbereich einbezogen. Mit der Satzung wird die Bebaubarkeit dieser Grundstücksteile nach Art und Maß festgelegt.

Das Deckblatt 2 soll im Bereich eines seit 1998 ansässigen Metallbaubetriebes die Errichtung einer weiteren bzw. den Anbau an eine bestehende Lagerhalle ermöglichen, teilweise mit Nutzung eines Kellergeschosses. Hinzu kommt die Verlagerung eines vorhandenen Pferdestalles, die Bereitstellung einer Fläche für die vorübergehende Lagerung und Aufarbeitung von Holz sowie die entsprechende Erschließung. Hierdurch sollen vor allem derzeit im Freien aufbewahrte Güter, Geräte und Materialien des Betriebs unter Dach gelagert werden können.

In Bezug auf die weiteren Einzelheiten der Satzung wird auf den Teil A (ab Seite 3) dieser Begründung verwiesen.

Durch eine Bebauung mit weiteren Nebengebäuden, die Erschließung, die damit verbundene Geländeumgestaltung und in Teilbereichen die Intensivierung der Nutzung entstehen Eingriffe im Sinne des BauGB und der Naturschutzgesetze, für die die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. § 1a (3) BauGB und §§ 14 und 15 BNatSchG) zu bearbeiten ist.

Hierzu und zur allgemeinen Regelung der Grünordnung sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

Die vorliegende Begründung umfasst in integrierter Form auch die Angaben, die (sinngemäß) in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu machen sind.

Die vom Deckblatt erfassten Grundstücke liegen in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder den Schutzzwecken zuwiderlaufen. Für die im Vollzug der Satzung vorgesehene Bauanträge sind daher jeweils Befreiungen von Verboten der Schutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Für die Aufstellung der Satzung muss, damit diese nicht „ins Leere laufen“ und damit unzulässig würde, in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald daher eine „Befreiungslage“ festgestellt werden¹. Parallel zur Aufstellung der Satzung wird daher beantragt, das Bestehen einer derartigen Befreiungslage festzustellen.

Die zusätzlichen Einbeziehungsbereiche liegen in einer Entfernung von ca. 55 m zu einem FFH-Schutzgebiet (Natura 2000 – Schutzgebiet 7144-372.08, „Extensivwiesen östlich Deggendorf“). Aufgrund der Topografie, der Entfernung und der dazwischen liegenden weiteren bebauten Flächen können Beeinträchtigungen des Schutzgebietes eindeutig und sicher ausgeschlossen werden. Auf Angaben zu einer FFH-(Vor-)prüfung wird daher verzichtet.

II Grundlagen

II.1 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage für die Grünordnungsplanung innerhalb der Einbeziehungssatzung ist das BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz² (hier vor allem § 11). Für die Bewertungen der Umweltschutzgüter, der Eingriffe durch die Planungen und für die Festlegung von Mini-

¹ Hierfür ist u. a. nachzuweisen, dass die negativen Wirkungen einer Bebauung ausgeglichen werden können (§§ 3-6 der Verordnung).

² Alle Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten ggf. in Verbindung mit abweichenden oder ergänzenden Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

mierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden insbesondere die einschlägigen Ziele und Vorgaben

- des Baugesetzbuches (insbesondere §§ 1 (6), Nr. 7, 1a sowie 2 und 2a BauGB) 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, die jeweils zugehörigen einschlägigen Verordnungen sowie nach davon abgeleiteten, allgemein anerkannten Fachkonventionen.

Die Bewertung und die Festlegung des Ausgleichsumfangs erfolgt nach dem „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung³.

II.2 Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (Landschaftsplan)

Der Geltungsbereich des Deckblattes ist im Landschaftsplan der Gemeinde Schaufling (s. Abb. 4, S. 6) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere Signaturen stellen neben dem vorhandenen Biotopbestand die Abgrenzung des Talraums entlang des Muckenthaler Baches und entlang des Bachlaufes östlich von Wotzmannsdorf dar. Der Talraum westlich des Ortsteiles ist als „Schwerpunktgebiet für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Landschaftspflegemaßnahmen“ dargestellt. Der Talraum wird durch das Deckblatt vor allem durch Eingriffe im Fall des Regen-Rückhaltebeckens sowie durch das bereits bestehende Lager berührt. Nach Süden wird ein Symbol für die Eingrünung des Südrandes und die Begrenzung der Siedlungsfläche dargestellt; diese Grenze wird mit den geplanten Baufenstern bis auf den Bereich des geplanten Pferdestalls (mit Paddock) eingehalten.

III Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung - Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Zuge der Aufstellung des Deckblattes sind auch die Auswirkungen der damit ermöglichten Bebauung und Grundstücksnutzungen auf Natur und Landschaft zu ermitteln und planerisch zu bewältigen. Soweit möglich sind Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren, unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Art und Umfang der genannten Maßnahmen leiten sich im wesentlichen aus der nachfolgend dargestellten Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung her.

Parallel zur Anforderung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs von Eingriffen sollen die Festsetzungen zur Grünordnung auch eine ausreichende und landschaftsgerechte Eingrünung der einbezogenen Siedlungsflächen und der damit ermöglichten Bauwerke sicherstellen.

III.1 Bestandserfassung und -bewertung

Zum Planungsbereich erfolgten bereits 2011 (Ursprungsplanung) sowie 2016 (Deckblatt 1) Erfassungen zum Bestand, die den damaligen Satzungen zugrunde gelegt wurden. Dieser Bestand wurde im heutigen Geltungsbereich und dessen Umgebung mit Erfassungen am 20.02.2023, 16. und 17.10.2023 sowie am 13.05.2024 überprüft und soweit erforderlich aktualisiert. Grundlage hierfür war auch eine am 20.02.2023 durchgeführte Drohnenbefliegung mit Erstellung eines hochaufgelösten Luftbildes und eines abgeleiteten Geländemodells.

Im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung wurden bereits Festsetzungen zur Eingrünung (z. B. Pflanzung randlicher, freiwachsender Hecken und Einzelbäume) sowie zum Ausgleich (Pflege des (Feucht-)Grünlandes westlich und südwestlich) getroffen.

³ 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.

Die Vorgaben zum Ausgleich wurden im wesentlichen gemäß den Festsetzungen umgesetzt. Die Grünlandbereiche befinden sich in einem zielgemäßen Zustand. Allerdings lassen sich, vor allem aufgrund nicht beeinflussbarer externer Einflüsse (Reduzierung von Grundwasserstand und -austritten in den letzten Jahren durch Niederschlagsarmut) Verschiebungen der Flächenanteile zwischen feuchten, mittleren und trockenen Bereichen feststellen.

Die bereits errichtete Lagerhalle wurde gegenüber der Ursprungsplanung in der Lage verschoben und vergrößert. Hinzu kam die Errichtung von Zufahrten zum Talgrund / zum Westteil des Grundstücks; hieraus resultieren Lücken in der Umsetzung vor allem der ursprünglich geplanten Bepflanzungen zur Eingrünung. Eine Entwicklung der entsprechenden Heckengehölze und Obstbaumpflanzungen ist nur am südlichsten Baufenster (aktuell noch ohne Bebauung) zu finden. Weitere Heckengehölze finden sich in räumlich veränderter Position.

Zur Berücksichtigung des 2011 bzw. 2016 festgesetzten Zielzustandes wird dieser der aktuellen Planung in den betroffenen Bereichen als auszugleichender „Bestand“ zugrunde gelegt, auch wenn damalige Festsetzungen nicht umgesetzt wurden. Die hierbei aufgetretene zeitliche Lücke in der Ausgleichswirkung wird durch einen Zuschlag berücksichtigt. Dieser wird analog zur Verzinsung eines Ökokontos mit (linear) 3 % pro Jahr, für maximal 10 Jahre (also maximal + 30 %), angesetzt. Da die Verpflichtung für die Eingrünungsmaßnahmen seit 2011/2012 bestand, wird in den betroffenen Fällen ein Zuschlag von 30 % berechnet (s. Tabelle zur Planbeilage 2).

Zusätzlich zu der Geländeaufnahme erfolgte eine Abfrage der Biotopkartierung und sonstiger über das Fachinformationssystem Natur (FINView bzw. FINWeb) verfügbarer Daten. Berücksichtigt wurden auch die aus dem Digitalen Geländemodell der Bayerischen Landesvermessung (1m-Raster, DGM1) sowie der Drohnenbefliegung gewonnenen Geländedaten.

Die Bewertung der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und der Eingriffe erfolgt entsprechend der Vorgaben des BauGB, des „Leitfadens“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, der „Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft“ mit Stand vom 7.8.2013 (BayKompV) sowie anhand der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)“ mit Stand vom 28.02.2014 und redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014. Für die Ansprache der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde, soweit erforderlich, auch die „Arbeitshilfe zur Biotopwertliste: Verbale Kurzbeschreibungen“⁴ sowie die „Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern“⁵ und der „Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§ 30-Schlüssel)“⁶ mit herangezogen.

III. 1. 1 Lage und Größe der Baugrundstücksflächen in den Einbeziehungsbereichen (Bedarf an Grund und Boden), Topografie

Der Geltungsbereich des Deckblattes 2 umfasst insgesamt 10.614,6 m²; darin sind große Flächenanteile enthalten, die bereits 2012 als Innenbereich klargestellt oder durch die ursprüngliche Satzung einbezogen wurden (in denen daher im Rahmen der damaligen Festsetzungen Baurecht besteht).

Neu einbezogen werden am Westrand 209,2 m² sowie an der Ostseite 1107,9 m² (in Summe 1317,1 m²).

4 Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2014): „Arbeitshilfe zur Biotopwertliste: Verbale Kurzbeschreibungen“. - Bearbeitung: Hetzel et al. - Augsburg: Stand: 07/2014, 108 S.

5 Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2022): „Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (inkl. Kartierung der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) - Teil 2 -Biotoptypen“. - Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg. - Konzept/Text: LfU, Referat 51, Albert Lang (München), Robert Zintl (Erlangen). - Augsburg: Stand: 04/2022, 238 S. Download unter https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/kartieranleitungen/biotoptypen_teil2.pdf

6 Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2022): „Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel)“. - Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg. - Konzept/Text: LfU, Referat 51, Robert Zintl (Erlangen) und weitere. - Augsburg: Stand 04/2022, 76 S. Download unter https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/kartieranleitungen/bestimmungsschluessel_30.pdf

Innerhalb dieser neu einbezogenen Fläche sind Baufenster festgesetzt, die gegenüber der Ursprungsplanung zum Teil vergrößert oder verschoben werden. Die Fläche der Baufenster für Lagergebäude und Pferdestall vergrößert sich dadurch insgesamt von 701,6 m² auf 1676,7 m²; zusätzlich wird um das bestehende Wohn- und Bürogebäude (bisher mit Pferdestall) eine Baugrenze neu festgesetzt. Gegenüber dem Bestand (Gebäudefläche, incl. Pferdestall) mit 545,2m² vergrößert sich der bebaubare Bereich damit (zugunsten einer möglichen Erweiterung des Bürogebäudes) auf 820,6 m². Die Baufenster umfassen damit in Summe 2497,3 m².

Als Bezugsfläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl wird eine „Bauparzelle“ festgesetzt. Diese umfasst insgesamt 7339,0 m² (= „Nettobaulandfläche“).

Hinzu kommen Ausgleichsflächen mit insgesamt 3461,8 m² (s. auch Flächenangaben in Kap. A.VI, S. 12).

Der Einbeziehungsbereich ist insgesamt nach Südwesten exponiert und abfallend; im Zuge der Bebauung der 2011 festgesetzten Einbeziehungsfläche erfolgten Einebnungen in diesem Bereich und gegenüber dem damals bereits vorhandenen Bestand die Errichtung weiterer Böschungen, die Anlage von Erschließungswegen sowie von Trockenstein-Stützmauern (vor allem an der Südseite des bereits errichteten Lagergebäudes).

III.1.2 Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zum überwiegenden Teil die für den bayerischen Wald typischen Braunerdeböden vor („Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“⁷). Entstanden ist der Boden - außerhalb des Talraumes – aus der Verwitterung von Gneis oder Granit des Grundgebirges⁸.

Im Talraum, außerhalb der eigentlichen Baubereiche, liegen auch „Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“⁷ vor, die sich hier aus eiszeitlichen Fließerden und jüngeren Tal-Sedimenten gebildet haben.

Dem baulich betroffenen Boden (Braunerde) werden bezüglich wichtiger Bodenfunktionen die folgenden Ausprägungen zugeordnet (Angaben in Klammern: Eigene Einschätzung):

Bodenfunktion:	Maß der Ausprägung:
Wasserrückhaltevermögen (bei Niederschlägen)	sehr hoch
Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe	gering
Schwermetallrückhalt (Cadmium)	gering
Säurepuffervermögen	(gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit	mittel
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

Der Boden ist zum Teil durch frühere Erschließungen, Auffüllungen und Abgrabungen und durch die intensive Nutzung als Pferdeweide erheblich überprägt. Eine übermäßige Belastung durch Schad- oder Nährstoffe oder Pestizide ist generell jedoch nicht erkennbar.

7 Angaben übernommen aus der Bodenfunktionskarte 1:25.000, Bay. Landesamt für Umwelt; Abruf von WMS-Daten, 07.2024

8 Im Planungsgebiet überwiegend „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“); am Nordostrand des Geltungsbereiches auch Granit. Daten: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) – Bay. Landesamt für Umwelt; Abruf von WMS-Daten, 07.2024

BNT	Bezeichnung	Wert [WP/m²]	Wertstufe	Zuschlag Zeitverlust [%]	Eingriffs-Intensität	Fläche [m²]	Wert-punkte	Anteil Fläche [%]	Anteil WP [%]
B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	10	mittel	30	0,35	378,7	1723	8,65 %	16,37 %
					0,35	90,6	317	2,07 %	3,01 %
B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	mittel		0,35	40,7	142	0,93 %	1,35 %
B312	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	mittel	30	0,35	58,8	240	1,34 %	2,28 %
					0,35	181,8	572	4,15 %	5,43 %
F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	mittel		0,35	91,5	320	2,09 %	3,04 %
G11	Intensivgrünland, genutzt	3	gering		0,35	520,1	546	11,88 %	5,19 %
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	mittel		0,35	2768,2	5813	63,23 %	55,22 %
G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	mittel		0,35	4,3	14	0,10 %	0,13 %
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	gering		0,35	45,7	64	1,04 %	0,61 %
L431	Sumpfwälder, junge Ausprägung	8	mittel		0,35	7,2	20	0,16 %	0,19 %
L513	Quellrinnen-, Bach- und Flussauenwälder, alte Ausprägung	14	hoch		0,35	148,1	726	3,38 %	6,90 %
P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	gering		0,35	42,2	30	0,96 %	0,28 %
Summen:						4377,9	10527	100,00 %	100,00 %

Tabelle 1: Summierte Flächen der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen.

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

Bestandsbewertung: Mittlere Bedeutung bzw. Qualität

III. 1.3 Lebensraumtypen

Durch die Planung ist überwiegend „Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“, an zweiter Stelle „Intensivgrünland, genutzt“ sowie „Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken“ betroffen (von letzteren zum überwiegenden Teil Flächen, die laut bestehender Planung als Eingrünung angelegt hätten werden müssen). Hinzu kommen „Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung“ und „Gräben mit naturnaher Entwicklung“. Die ebenfalls in der Eingriffsermittlung erfassten „Quellrinnen-, Bach- und Flussauenwälder, alte Ausprägung“ sind durch die Anlage eines Rückhaltebeckens und aufgrund der Einbeziehung der gesamten Parzelle rechnerisch enthalten; im Zuge der Umnutzung eines bestehenden Grabens zu einem Rückhaltebecken sollen tatsächliche Eingriffe in den angrenzenden (geschützten) Vegetationsbestand des Bachauenwaldes vermieden werden (s. Kap. V.2.1, S. 27).

Die vorhandenen (bzw. ggf. festgesetzten; s. Kap. III.1.1, S. 15) Biotop- und Nutzungstypen sind in Planbeilage 1 dargestellt; die durch die Planung betroffenen Biotop- und Nutzungstypen sind in Tabelle 1, S. 17 mit den jeweiligen Flächensummen aufgeführt; die Betroffenheit der Einzelflächen und Ihre Wertigkeit kann in Planbeilage 2 mit Tabelle nachvollzogen werden.

Bestandsbewertung: Siehe „Wertstufe“ in Tabelle 1, S. 17.

III. 1.4 Tier und Pflanzenarten

Innerhalb des Eingriffsbereiches konnten keine floristischen Besonderheiten (Arten der Roten Liste, landkreisbedeutsame Arten) festgestellt werden.

Durch die mit dem Deckblatt ermöglichten Baumaßnahmen sind Lebensräume betroffen, die mindestens potenziell auch durch geschützte Tierarten besiedelt sein können.

Dies betrifft vor allem die Gehölzbiotope (Hecken, Einzelgehölze, Feldgehölze), die auch z. B. von speziell geschützten Tierarten (z. B. Brutvögel, Fledermäuse) genutzt werden können. Darüber hinaus finden sich in den geplanten Baubereichen auch Lesesteinhaufen bzw. Lesesteinmauern, die durch Reptilien besiedelt sein können (laut Aussagen des Bauherrn können Eidechsen beobachtet werden; eine nähere Artbestimmung war nicht möglich, vorsorglich wird entsprechend der Vorkommen im Landkreis eine Besiedlung durch Wald- und Zauneidechsen angenommen).

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BY	RL D
Fledermäuse			
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	3	3
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2
Myotis myotis	Großes Mausohr		
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V
Pipistrellus kuhlii	Weißbrandfledermaus		
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		
Plecotus auritus	Braunes Langohr		3
Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	1

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

grau hinterlegt: Vorkommen im Planungsgebiet unwahrscheinlich

fett: Potenziell betroffene Arten

Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	V	
Accipiter nisus	Sperber		
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3
Anser albifrons	Bläsgans		
Anser anser	Graugans		
Anthus pratensis	Wiesenpieper	1	2
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3
Ardea cinerea	Graureiher	V	
Asio flammeus	Sumpfohreule	0	1
Asio otus	Waldohreule		
Bubo bubo	Uhu		
Buteo buteo	Mäusebussard		
Calidris pugnax	Kampfläufer	0	1
Carduelis carduelis	Stieglitz	V	
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3	
Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe		
Ciconia ciconia	Weißstorch		3
Circus aeruginosus	Rohrweihe		
Circus cyaneus	Kornweihe	0	1
Circus pygargus	Wiesenweihe	R	2
Coloeus monedula	Dohle	V	
Columba oenas	Hohltaube		
Corvus corax	Kolkrabe		
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V
Crex crex	Wachtelkönig	2	2
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V
Cygnus olor	Höckerschwan		
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3
Dendrocoptes medius	Mittelspecht		
Dryobates minor	Kleinspecht	V	V
Dryocopus martius	Schwarzspecht		
Egretta alba	Silberreiher		R
Emberiza calandra	Grauammer	1	V
Emberiza citrinella	Goldammer		V
Falco peregrinus	Wanderfalke		
Falco subbuteo	Baumfalke		3
Falco tinnunculus	Turnfalke		
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3
Fringilla montifringilla	Bergfink		

Gallinago gallinago	Bekassine	1	1
Geronticus eremita	Waldrapp	0	0
Hippolais icterina	Gelbspötter	3	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3
Jynx torquilla	Wendehals	1	2
Lanius collurio	Neuntöter	V	
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2
Larus canus	Sturmmöwe	R	
Larus michahellis	Mittelmeermöwe		
Limosa limosa	Uferschnepfe	1	1
Linaria cannabina	Bluthänfling	2	3
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl	V	
Locustella naevia	Feldschwirl	V	2
Luscinia megarhynchos	Nachtigall		
Mareca penelope	Pfeifente	0	R
Milvus migrans	Schwarzmilan		
Milvus milvus	Rotmilan	V	V
Motacilla flava	Schafstelze		
Numenius arquata	Grosser Brachvogel	1	1
Oriolus oriolus	Pirol	V	V
Passer domesticus	Hausperling	V	V
Passer montanus	Feldperling	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
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	V	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe		V
Spinus spinus	Erlenzeisig		
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2
Strix aluco	Waldkauz		
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V	
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3	
Tringa glareola	Bruchwasserläufer		1
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	R	
Tringa totanus	Rotschenkel	1	3
Turdus iliacus	Rotdrossel		
Tyto alba	Schleiereule	3	
Upupa epops	Wiedehopf	1	3
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2
Reptilien			
Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V
Amphibien			
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	2	3
Triturus cristatus	Nördlicher Kammmolch	2	3
Käfer			
Osmoderma eremita	Eremit	2	2

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

grau hinterlegt: Vorkommen im Planungsgebiet unwahrscheinlich

fett: Potenziell betroffene Arten

Für die potenziell betroffenen Arten bzw. Artengruppen werden vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um die Verletzung von Verboten des speziellen Artenschutzrechts auszuschließen.

Bestandsbewertung: *Mittlere Bedeutung / Qualität.*

III. 1.5 Landschaftlicher Zusammenhang, Biotopverbund

Der Ortsteil Wotzmannsdorf zeigt zum Teil noch Elemente des im Lallinger Winkel typischen Gürtels von (Obst-)Gehölzen um die Siedlungsflächen und die ebenfalls typische Abfolge von Gebäudetypen (nach außen orientierte Nebengebäude).

Das Deckblatt betrifft vor allem

- extensiv genutztes Grünland,
- einzelne Gehölzstrukturen
- und innerhalb der Parzelle Gräben, Gewässer und benachbarte Feucht- und Nassbiotope.

Die genannten Typen bilden im Gebiet räumliche sowie ökologisch-funktional wirksame Verbünde der jeweils gleichartigen Habitate.

Westlich der Siedlungsfläche bestehen mit dem Bachlauf und den begleitenden Feuchtwiesen, östlich der Siedlung mit der FFH-Gebietsfläche und ebenfalls einem kleinen Bachlauf weitere wichtige Biotopverbundstrukturen (vgl. auch Darstellungen im Landschaftsplan).

Bestandsbewertung: *Den genannten Verbundstrukturen kommt eine mittlere Bedeutung zu.*

III. 1.6 Wasserhaushalt

Die eigentlichen Einbeziehungsbereiche bzw. die „Bauparzelle“ sind nicht durch Oberflächen- oder Grundwasser geprägt. Zu den Feuchtwiesenbeständen besteht von den geplanten, zudem deutlich höher gelegenen Gebäuden ein Abstand von mehr als 20 m (von der geplanten überdachten Mistlagerstätte: ca. 15 m). Zum Muckenthaler Bach besteht ein Abstand von mehr als 40 m (ohne Rückhaltebecken).

In einem Teil des Geltungsbereiches, vor allem im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen, wirkt sich der Austritt von Grund- oder Schichtwasser aus. Der durch einen langjährig bestehenden Graben entwässerte Feuchtbereich am nordwestlichen Rand ist hierbei als vorbelasteter, intensiv gestörter Quellsumpf zu sehen.

Bestandsbewertung: *Bereich „Bauparzelle“: Geringe bis mittlere Bedeutung*

Bereich geplante Kompensationsflächen: Mittlere bis hohe Bedeutung, zum Teil intensive Vorbelastung durch Entwässerung

III. 1.7 Luft, Klima

Aufgrund der geringen Größe, der topografischen Lage und weiterer (klein-)klimatisch wirksamer Strukturen (z. B. Gehölzflächen, bestehende Bebauung) besitzen die Einbeziehungsbereiche für die Luftqualität und klimatische Aspekte lediglich geringe Bedeutung.

Bestandsbewertung: *Geringe Bedeutung / Qualität, keine erkennbare Planungsrelevanz*

III. 1.8 Schutzgut Mensch

Erholung, Landschafts- und Ortsbild

In der Gemeinde Schaufling 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 des Naturraums wie auch die örtlichen Elemente (z. B. Streuobstbestände).

Das Gebiet der Gemeinde Schaufling und ihrer Nachbargemeinden ist gut durch Wanderwege und Radwanderwege sowie mit Quartierangeboten erschlossen. Unmittelbar am Planungsgebiet vorbei führt entlang der Gemeindestraße ein örtlicher Wanderweg (Nr. „18“).

Die Einbeziehungsflächen grenzen an den bestehenden Innenbereich und sind von diesem geprägt. Sie bilden über weite Teile ihrer Außengrenzen (bis auf die Nordseite) den künftigen Ortsrand. Eine besondere Fernwirkung besteht aufgrund der Topografie und der Abschirmung durch andere Baukörper und größere Gehölze nicht.

Eine verstärkte Gewichtung ergibt sich für den Deckblattbereich durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Bewertung:

Den geplanten Bauparzellen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald in Bezug auf das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung zu.

Lärm

Im aktuellen Zustand gehen von den eigentlichen Einbeziehungsbereichen kaum Lärmemissionen aus (Bewirtschaftung / Pflege des Grünlands; in einem Teilbereich westlich der bestehenden Halle jedoch gelegentlich Aufarbeitung von (Brenn-)Holz), die über die für den vorliegenden Nutzungstyp (Dörfliches Mischgebiet, MD) maßgeblichen Orientierungswerte hinausgehen würden. Besonders zu berücksichtigende Ruhezeiten u.ä. liegen nicht vor.

Auf das Planungsgebiet wirken von außen die Lärmemissionen der Gemeindestraße sowie die Lärmquellen des Metallbaubetriebes.

Die Gemeindestraße erschließt den Ortsteil Wotzmannsdorf sowie Muckenthal und weitere kleine Weiler. Die Verkehrsbelastung wird daher mit DTV < 200 angesetzt.

Bei einem minimalen Abstand des nächsten Baufensters (Pferdestall) zur Straße von 45 m würde jedoch selbst noch bei einer Verkehrsbelastung von 3000 KFZ/24h der Beurteilungspegel von 45 dB nachts nicht überschritten (Tabelle 1, DIN 18005-1). Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) werden damit sicher eingehalten.

Eine wesentliche Emissionsquelle besteht in dem Betrieb, dem die Erweiterungsflächen jedoch letztendlich dienen sollen. Im Übrigen sind aktuell für die ausgewiesenen Baufenster lärmunempfindliche Nicht-Wohnnutzungen (Lager, Pferdestall) geplant.

Bestandsbewertung: *Geringe Planungsrelevanz*

III. 1.9 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im unmittelbaren Planungsgebiet nicht bekannt. Weiter nördlich (Wotzmannsdorf 17; Abstand ca. 200 Meter) wurde ein „Kapelle, kleiner Satteldachbau mit verschaltem Vordach, 19. Jh.; mit Ausstattung“ als Baudenkmal unter der Nr. D-2-71-148-34 erfasst. Die Kapelle ist durch die Planung nicht betroffen

Bestandsbewertung: *Keine Planungsrelevanz.*

III. 1.10 Schutzgebiete, Geschützte Biotoptypen, Biotopkartierung, Ökoflächen-Kataster

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Deckblatts liegt (wie der südwestliche Teil von Wotzmannsdorf insgesamt) 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 Bauanträge, die auf Basis der Satzung gestellt werden, sind daher jeweils Befreiungen von Verboten der Schutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Für die Aufstellung der Satzung muss, damit diese nicht „ins Leere läuft“ und damit unzulässig würde, in Bezug auf das

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald eine „Befreiungslage“ festgestellt werden. Dies wird parallel zum Bauleitplanungsverfahren beantragt. Hierfür ist u. a. nachzuweisen, dass die negativen Wirkungen einer Bebauung ausgeglichen werden können (§§ 3-6 der Verordnung; s. Kap. V.2, S. 27).

Die zusätzlichen Einbeziehungsbereiche liegen in einer Entfernung von ca. 55 m zu einem FFH-Schutzgebiet (Natura 2000 – Schutzgebiet 7144-372.08, „Extensivwiesen östlich Deggendorf“). Aufgrund der Topografie, der Entfernung und der dazwischen liegenden weiteren bebauten Flächen können Beeinträchtigungen des Schutzgebietes eindeutig und sicher ausgeschlossen werden. Auf Angaben zu einer FFH-(Vor-)prüfung wird daher verzichtet.

Geschützte Biotoptypen

Einzelne der im Geltungsbereich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen fallen unter den Schutz des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG. Dabei handelt es sich um

- feuchte Hochstaudenfluren, Feucht- und Nasswiesenbrachen und Grosseggenbestände (vor allem Wald-Hainsimse), vor allem im Bereich des bisher entwässerten Quellsumpfes;
- Teilbereiche des binsen- und seggenreichen Grünlandbestandes im Talraum des Muckenthaler Baches;
- Sumpf- bzw. Bachauenwaldbestände entlang des Muckenthaler Baches.

Die feuchten Grünlandbestände zeigen hierbei in der Regel fließende Übergänge zum sonstigen Grünland. Je nach diesen Übergängen und den aktuellen Deckungsgraden der relevanten Pflanzen (vgl. LfU 2022¹⁰) können die geschützten Flächenanteile etwas variieren. Die Feuchtwiesenbereiche werden gemäß den Festsetzungen der Ursprungssatzung bewirtschaftet bzw. gepflegt (angepasste Beweidung mit Pferden, soweit erforderlich ergänzend 1 Mahd pro Jahr, keine Düngung).

Das „normale“ Grünland ist zwar als extensiv genutzt anzusprechen, zeigt jedoch nicht die nötige Struktur- und Artenvielfalt für den Schutz nach Art. 23 BayNatSchG.

Im Fall des Bachauenwaldes werden erhebliche und nachhaltige Eingriffe durch die Errichtung des Rückhaltebeckens durch eine angepasste Bauweise vermieden (s. Kap. V.2.1, S. 27).

Biotopkartierung, Ökoflächen-Kataster

Die Feuchtwiesen im Talraum sowie der Muckenthaler Bach sind unter den Nummern 7144-0260-001 („Naßwiesen mit weiteren Feuchtflächen in der Bachaue des Muckenthaler Baches und eines nördlichen Seitenbaches“) und 7144-0259-001 („Natürliche Bachabschnitte mit Ufergehölzen am Muckenthaler Bach und an einem nördlichen Seitenbach“) in der amtlichen bayrischen Biotopkartierung erfasst. Weitere kartierte Biotope liegen in größeren Abständen vom Geltungsbereich, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Nördlich des Geltungsbereiches sind einzelne Flächen (Ausgleichsflächen zum Deckblatt 1 zur Einbeziehungssatzung; in zwei Fällen offensichtlich jedoch falsch abgegrenzt) im Ökoflächen-Kataster enthalten.

Bestandsbewertung: Für die Parzellen ergeben sich aus der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Bayerischer Wald“ Maßgaben sowie ein besonderes Gewicht für die Belange des Naturschutzes. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird parallel die Feststellung einer „Befreiungslage“ beantragt.

III.2 Eingriffswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

¹⁰ LfU (Hrsg.)(2022): „Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel)“. – Augsburg, 04.2022, 76 S.

Folgende Eingriffswirkungen werden durch die mit der Satzung vorbereiteten Bebauung und Grundstücksnutzung ermöglicht bzw. verursacht:

- Im Einziehungsbereich wird durch die ermöglichten Baumaßnahmen, einschließlich zulässiger Geländeabgrabung und -auffüllung, der Boden erheblich umgeformt. Die oberste belebte Bodenschicht wird in der Gebäudegrundfläche und den Erschließungsflächen dauerhaft entfernt und die Oberfläche hier überbaut, verdichtet und versiegelt.
Durch Baumaßnahmen mit Auffüllungen und Abgrabungen kommt es zudem zu einer Veränderung der natürlichen, gewachsenen Geländeform und der natürlichen Bodenschichtung.
- Im Bereich der Baufenster und der Erschließungsflächen gehen die vorhandenen Lebensräume für die Tier und Pflanzenwelt verloren; dies betrifft vor allem extensiv genutztes Grünland sowie verschiedene Gehölztypen (Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume).
- Durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsflächen wird die Anreicherung des Grundwassers verschlechtert oder unterbunden und der Abfluss von Wasser auf der Oberfläche verstärkt und beschleunigt.
- Geländeänderungen und der Bau der geplanten Gebäude bewirken eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, mit Effekt für den Südrand der Ortschaft. Der Effekt reicht vor allem nach Südosten bis in mittlere Entfernungen.
- Mit dem Bauvorgängen kommt es (zeitlich begrenzt) zu einer Verstärkung von Störungen in angrenzenden Biotopen.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden als nicht erheblich bewertet.

III.2.1 Eingriffsfläche

Als Eingriffsfläche wird entsprechend der Systematik der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die im Deckblatt festgesetzte „Bauparzelle“, d. h. der Bereich mit Baufenstern, intensiv genutzten Freiflächen und unmittelbaren Eingrünungsflächen abgegrenzt. Von der Eingriffsbilanzierung des Deckblattes 2 ausgenommen wird hierbei jedoch jene Fläche, die bereits in der Ursprungssatzung einbezogen wurde (für die also Baurecht bereits besteht). Mit einbezogen in die Bilanzierung werden dagegen die ursprünglich festgesetzten Eingrünungsbepflanzungen, wenn diese bisher nicht realisiert wurden. Im nicht realisierten Fall wird zusätzlich ein Zuschlag von 30 % für die bisher aufgetretene zeitliche Lücke berechnet¹¹.

Die Eingriffsfläche hat eine Ausdehnung von insgesamt 4377,9 m² (s. auch Planbeilage 2).

III.2.2 Eingriffsschwere

Durch die Satzung wird im Einziehungsbereich eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,35 zugelassen. Die Grundflächenzahl wird gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) als „Beeinträchtigungsschwere“ angesetzt.

III.2.3 Weitergehende, nicht flächenhaft erfassbare Eingriffswirkungen

Anhaltspunkte für weitergehende, mit der flächenhaften Erfassung der Wirkungen auf Arten und Lebensräume nicht berücksichtigte Eingriffswirkungen bestehen nicht (z. B. über den Geltungsbereich hinaus wirkende Verbundfunktionen, besondere Bodenfunktionen, Besonderheiten des Wasserhaushaltes, Betroffenheit von Kultur- oder Sachgütern).

Die geplanten Baumaßnahmen greifen zwar in Gehölze und Extensiv-Grünland ein; jedoch sind die Eingriffe im Vergleich zum unveränderten Bestand kleinräumig und werden mittelfristig durch Pflanzungen zum Ausgleich und zur Eingrünung ausgeglichen. Die betroffenen Grünlandtypen sind rund um die Siedlungsfläche des Ortes wie auch in der Nachbarschaft des Planungsgebietes

¹¹ Der Zuschlag errechnet sich analog zur Verzinsung eines Ökokontos mit 3 % pro Jahr für maximal 10 Jahre, hier zwischen 2011/12 bis 2024.

tes großflächig verbreitet und bleiben auch innerhalb des Geltungsbereiches in einem ausreichenden räumlichen Verbund erhalten.

Besondere Bodenfunktionen sind nicht gegeben, die örtlichen Besonderheiten des Wasserhaushaltes (Quell- bzw. Hangwasseraustritt in einem Quellsumpf bzw. im Talgrund) liegen nicht in den baulich betroffenen Flächen und werden daher nicht nachteilig verändert.

Die Schutzgüter Klima und Luft werden nicht erheblich verändert, Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen. Zu den Auswirkungen der Einbeziehungen auf das Schutzgut Mensch (vor allem Immissionen / Lärm) siehe auch Kap. A.V.3, S. 10.

III.2.4 Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild

Ohne die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Eingrünungsmaßnahmen, s. folgendes Kapitel) würden sich durch die Bebauung, Erschließungsmaßnahmen und Geländeänderungen erhebliche Wirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Der Rand des Ortsteiles im Geltungsbereich würde an dieser Stelle weiterhin bzw. zusätzlich durch die neuen Baukörper und durch Erschließungsflächen dominiert werden. Dieser Effekt würde vor allem nach Südosten (entlang der Gemeindestraße) bis in mittlere Entfernungen wirken.

III.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. sofern das Deckblatt 2 zur Einbeziehungssatzung nicht aufgestellt würde, bemisst sich die Zulässigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der bisherigen Einbeziehungssatzung. Hiernach wäre ebenfalls die Errichtung von weiteren Gebäuden zulässig, allerdings mit geringerer Grundfläche und ohne Nutzung des Untergeschosses. Die Erschließung innerhalb der Einbeziehung würde ähnlich wie vorliegend geplant ausgestaltet, allerdings ohne Erschließung nach Südwesten (für die Untergeschosse). Die aktuell im Freiraum befindlichen Lager würden dagegen erhalten bleiben.

Längerfristig wäre aufgrund der stärkeren Beschränkung vor allem der Lager- und Bürokapazität eine Verlagerung des Betriebs (ggf. auch in eine andere Gemeinde) möglich.

IV Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

IV.1 Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug auf den Naturhaushalt

Über die Nutzung von Untergeschossen von Lagergebäuden lassen sich Teile des Flächenbedarfes ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden abdecken. Hierfür wird die im Gelände vorhandene Höhenstufe Richtung Talraum des Muckenthaler Baches genutzt, die zulässige Geländeänderung durch Auftrag und Abtrag wird auf jeweils 1,5 m beschränkt. Stützmauern sind nur ersetzend für Böschungen und als Natursteinmauer zulässig.

Zur Verringerung der Versiegelungseffekte auf den Wasserhaushat wird für die Gebäude die Speicherung und Nutzung von Dachwasser festgesetzt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Bachauenwald bei der Errichtung des geplanten Rückhaltebeckens sind in Kap. V.2.1, S. 27 dargestellt.

Für die Erschließungsflächen werden, je nach Grad der Belastung, differenziert die zulässigen Befestigungen und Oberflächen vorgegeben. Die Entwässerung soll soweit möglich breitflächig in angrenzende Grünflächen zur Flächenversickerung erfolgen.

Die Erschließungswege nach Südwesten wurden in Fläche, Kurvenradien und Belagsausbildung minimiert ausgeplant; Maßstab war hier, Eingriffe im angrenzenden, zum Teil geschützten (Feucht-)Grünland zu vermeiden.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen stellen eine ortstypische Ausführung sicher; zugunsten der Kleintierwanderung (z. B. Igel, Amphibien, Reptilien) wird zudem die Errichtung von durchgängigen Zaunsockeln ausgeschlossen. Für die Aufstellung von Zaunpfosten ist



Abbildung 7: Standort des Rückhaltebeckens, Graben; im Bild von links unten nach rechts oben
(G.Kestel, Mai 2024)

ausschließlich die Errichtung von Punkt- oder Schraubfundamenten zulässig. Zwischen Zaunfeldunterkante und Bodenoberfläche ist eine Lücke von mindestens 10 cm Breite offen zu halten. Hinzu kommen weitere Festsetzungen zur Ausgestaltung und Betrieb von Beleuchtungen an Gebäuden und Erschließungsflächen.

IV.2 Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz

IV.2.1 *Zauneidechse*

Potenzielle, betroffene Lebensräume der Zauneidechse (Südwestrand Baufenster 4.2) sind vor einer Bebauung durch schrittweise Entfernung der Gehölze und durch schrittweisen Rückbau der Steinmauer zur Vergrämung vorhandener Tiere als Lebensraum zu entwerfen. Die westlich an das bestehende Lager angrenzenden Habitate (Stützmauern mit Gehölzen, Erdflächen u. ä.) sind als Ausweichraum zu erhalten.

Geplante neue Stützmauern (z. B. westlich Baufenster 4.1) sind als Ersatzlebensraum gleichartig zu bestehenden Stützmauern zu gestalten.

Zulässiger Zeitraum für Gehölzschnitte: Oktober bis Ende Februar. Zulässiger Zeitraum für Erdarbeiten: April bis Mitte/Ende Mai sowie August bis Mitte/Ende September.

Die Maßnahmen sollen durch eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung begleitet werden.

IV.2.2 *Brutvögel, (Baum-)Fledermäuse:*

Zulässiger Zeitraum für Gehölzschnitte: Oktober bis Ende Februar. Soweit ältere Gehölze gerodet werden müssen, sind diese vor der Rodung auf Höhlen u. ä. Habitate zu untersuchen.

IV.3 Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild werden insbesondere Flächen und Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt. Diese Flächen sind differenziert nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen ausgestaltet.

An der West- und Südseite wird vor allem für sich ergebende Böschungflächen die Pflanzung von Baumhecken-Streifen festgesetzt. Diese Streifen sind mit 10 % Baumanteil, freiwachsend, mit standortheimischen, autochthonen Gehölzen und mindestens dreireihig auszuführen..



Abbildung 8: Zur Wiedervernässung vorgesehener Graben, ehemaliger Quellsumpf teilweise verbuscht (links)
(G.Kestel, Mai 2024)

An geeigneten Bereichen (z. B. Süd- und Südostseite, benachbart zur Pferdeweide) wird die Pflanzung von Obstbaumreihen vorgegeben. Die in der Paddockfläche vorhandenen Obstbäume sollen dabei an den Südrand des geplanten Paddocks verpflanzt werden. Entlang der Gemeindestraße wird eine Obstbaumreihe angeordnet, da diese besser gegen Verbiss (durch die Pferde) zu schützen ist als eine Reihe quer durch die Pferdeweide. Auch an der Nordseite der Lagerhalle erfolgt eine Eingrünung durch das landschaftstypische Element einer Obstbaumreihe.

Durch die Kombination der eingrünend wirkenden Gehölze wird ein landschaftstypischer Übergang zwischen den neuen Gebäuden und der Landschaft ausgebildet. Insgesamt kann eine landschaftsgerechte Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.

V Kompensation

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

V.1 Berechnung des Kompensationsbedarfes

V.1.1 *Eingriffsintensität, Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors*

Für den Einbeziehungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese GRZ wird gemäß Leitfaden zur Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung von 2021 für die gering- und mittelwertigen betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) als Beeinträchtigungsfaktor angesetzt. Für hochwertige Biotoptypen (z. B. ältere Baumbestände) soll in der Regel ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Im vorliegenden Fall ist lediglich der bachbegleitende Auwald als hochwertiger Lebensraum betroffen; diese Betroffenheit wird rechnerisch angesetzt, faktisch werden die Eingriffe (bis auf gewisse Störungseffekte und eine vorübergehende Bauphase) vermieden. Infolgedessen wird auch für diesen Biotop- und Nutzungstyp ein Eingriffsfaktor von 0,35 angesetzt.

V.1.2 *Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen*

Bestimmte Vermeidungsmaßnahmen können in Form eines „Planungsfaktors“ gleichmindernd berücksichtigt werden. Von den hierbei möglichen Maßnahmen (s. Anhang 2 / Tabelle 2.2 des „Leitfadens“¹⁷⁾) werden im vorliegenden Fall folgende umgesetzt:

- Festsetzungen zur Beleuchtung („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.“; Leiffaden 2021, S. 45);

Die festgesetzten Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserversickerung und Ausgestaltung von Wegebefestigungen werden nicht abgesetzt, da zum einen (rechnerische) Eingriffe in hochwertige Biotope verursacht werden und trotz Beschränkungen ein erheblicher Anteil an versiegelnden Wegebelägen erreicht wird.

Aus der Bewertung der einzelnen Vermeidungsmaßnahmen mit jeweils 5 % ergibt sich damit ein Planungsfaktor von insgesamt 5 %.

V.1.3 Kompensationsbedarf

Aus den einzelnen Einriffsflächen, der Wertigkeit und der Eingriffsintensität ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 10.527 Wertpunkten, bei Berücksichtigung des Planungsfaktors von 5 % von 10.001 Wertpunkten (s. Planbeilage 2 mit Tabelle)

V.2 Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

V.2.1 Ausgleich Wasserhaushalt

Zum Ausgleich der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt wird die getrennte, möglichst naturnahe Ableitung und der Rückhalt des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Ziel und Maßstab ist es, dass von der Fläche nach der Bebauung nicht mehr und nicht schneller Wasser abfließen soll, als vor der Bebauung (also im Vorfluter unterhalb keine erheblichen Abfluss-Änderungen auftreten).

Für den Rückhalt soll ein bestehender, funktionsloser (Entwässerungs-)Graben am Rand des Auegehölzes am Muckenthaler Bach genutzt werden.

Zur Erstellung eines Rückhaltebeckens soll am unteren (südlichen) Ende ein Querdamm sowie ein Drosseleinlauf mit Überlaufschacht als Fertigbauwerk eingebaut werden. Das Material für den Querdamm kann zugefahren oder an geeigneter Stelle am Graben seitlich entnommen werden (z. B. mit Minibagger). Weitergehende Baumaßnahmen sind nicht erforderlich, d. h. ein flächiger Eingriff in den Baumbestand o. ä. kann vermieden werden.

Die Detailplanung und Bemessung erfolgt im Rahmen eines (voraussichtlich notwendigen) Wasserrechtsverfahrens.

V.2.2 Ausgleich für Beeinträchtigungen von Arten, Lebensräumen und Naturhaushalt

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch die Aufwertung von Bereichen vor allem im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Kern ist die Renaturierung und Wiedervernässung eines durch Entwässerungen gestörten Quellsumpfes. Hierdurch werden sich auch Ausweitungen von angrenzenden artenreichen Feuchtwiesen ergeben. Hinzu kommt die weitere Optimierung und Art-Anreicherung des normalen, nicht-feuchten Grünlandes. Dazu treten Teile der geplanten Eingrünungen, sofern die Voraussetzungen für gleichzeitige Ausgleichsfunktionen erfüllt werden (z. B. genügende Breite für dreireihige Heckenpflanzung, ausreichende Beständigkeit und Störungsarmut).

Herstellungsmaßnahmen

- Verschluss des Entwässerungsgrabens im Quellbereich zur Wiedervernässung und Renaturierung an drei Stellen bis knapp unter die Geländeoberfläche, z. B. durch Einrammen von Holzbohlen (mit definierter Überlaufkerbe); Hinterfüllung der Sperrwand mit Erdreich (Unterboden) und Nassvegetations-Soden. Der Graben soll hierdurch zu drei naturnahen Tümpeln aufgestaut und entwickelt werden. Entbuschung der Naßwiese am Graben.
- Pflanzung von Baumheckenstreifen in den festgesetzten Flächen.

Pflanzung von Sträuchern und Heistern im Dreiecksverbund, Arten gemäß Auflistung in Kap. C.II, S. 31, gemischt, Baumanteil 10 %, Sträucher in Gruppen zu 2-5 Pflanzen, Abstand jeweils 1 m. Zu verwenden ist autochthones, aus der Wuchsregion "Südostdeutsches Hügel- und Bergland = auf-05.00 EAB" stammendes Pflanzgut bzw. unverfälschte Wildformen.

Die Gehölzpflanzung ist auf geeignete Weise gegen Wildverbiss zu schützen.

- An durch Planzeichen festgesetzten Stellen (im Abstand von etwa 10 Meter) sind standortgerechte Obstgehölze als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (z.B. wenn Leitungen, Zufahrten tangiert würden u. ä.), unter Beibehaltung der Gesamtzahl der Gehölze, um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Grünland: Flaches Umfräsen von Streifen zur Vorbereitung des Saatbettes auf ca. 10 % der Fläche; Artanreicherung durch die Aufbringung von Mähgut aus örtlichen, artenreichen Grünlandflächen (z. B. Böschung / Mähwiese östlich der Gemeindestraße südlich von Wotzmannsdorf) oder durch Einsaat von örtlich gewonnenem Saatgut (z. B. über Naturpark; alternativ / 3. Priorität: Einsaat einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung; Grundmischung / Frischwiese; 70% Gräser, 30% Kräuter; „HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend“. Ansaatmenge: 5 g/m²). Soweit temporäre Bauflächen wieder zu begrünen sind, soll auch hierfür Mähgut von artenreichen Grünlandbereichen übertragen werden.

Dauerhafte Pflegemaßnahmen

- Die Grünlandflächen sind 2 mal pro Jahr, die Nass- und Feuchtwiesen im Quellbereich sind mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht zulässig. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Mähgänge können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine entsprechend angepasste Beweidung ersetzt werden.

- Pflegeschnitte zur weiteren Entwicklung der Hochstamm-Obstbäume.

Abschnittsweise Rückschnitte zur Pflege von Hecken (Auf-den-Stock-setzen) sind im Turnus von 5-10 Jahren und in Abschnitten von maximal 10 % der Gesamtfläche zulässig.

Ausgleichsflächen dürfen, außer zeitlich begrenzt zum Schutz vor Wildverbiss und zur Beweidung, nicht eingezäunt werden.

Düngung, Kalkung, Drainagen und andere Meliorierungen sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind generell unzulässig.

Umsetzungszeitraum

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind spätestens in der Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen bzw. zu beginnen.

V.3 Bilanzierung

Die vorgesehen Flächen umfassen insgesamt 3.462,0 m². Im Vergleich mit dem Ausgangszustand kann eine Aufwertung um 10.603 [WP] und damit geringfügig mehr als die erforderliche Kompensation des Wertverlusts von 10.527 [WP] bzw. von 10.001 [WP] erreicht werden (s. Planbeilage 3 mit Tabelle).

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

- auf den Boden (durch Extensivierung der Nutzung),
- auf den Wasserhaushalt durch den verstärkten Rückhalt von Wasser im Boden und in der Landschaft
- und auf die Vielfalt des Landschaftsbildes.

- Mit der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich zudem eine Verstärkung des Biotopverbundes vor allem für Feuchtbiotope, gehölzbetonte Biotoptypen und für Arten des Grünlandes.

VI In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des baulichen Bestandes, der bestehenden Erschließung, der topografischen Gegebenheiten und der benachbarten Naturausstattung (Talraum des Muckenthaler Baches, geschützte Biotope) bestehen kaum sinnvolle räumliche Variationsmöglichkeiten.

Änderungen sind grundsätzlich in der Dimensionierung der Bauflächen und der Bauhöhen möglich, hier insbesondere eine Reduzierung der gewählten Maße. Hierdurch würde jedoch der Zweck der Planung, vor allem die angestrebte Schaffung von ausreichenden Lagermöglichkeiten für den ansässigen Betrieb und die Verlagerung von Gütern und Materialien aus Freilagern in überdachte Lager nicht oder nur mehr eingeschränkt erreicht.

VII Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Bestandserhebungen wurden die in Kap. III.1 (S. 14) beschriebenen Methoden und Bewertungen eingesetzt. Weitere technische Verfahren wurden nicht verwendet.

Maßgebliche Schwierigkeiten traten nicht auf.

VIII Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der Baugenehmigung und der Baukontrolle ist sicherzustellen, dass die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung zur Vermeidung und zum Ausgleich vollständig eingehalten werden.

Die Maßnahmen zum Artenschutz (vor allem zugunsten von Reptilien) sollen unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.

IX Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Schaufling hat im Jahr 2012 für den Ortsteil Wotzmannsdorf eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Hierzu wurde im Jahr 2016 ein Deckblatt 1 aufgestellt.

Aufgrund der stetigen positiven Entwicklung hat sich für einen Metallverarbeitungsbetrieb am Südwestrand des Ortsteiles der Bedarf nach Lagerflächen für Materialien und Geräte beständig vergrößert. Die Einbeziehungsflächen und Baufenster sollen daher in diesem Bereich vergrößert werden, um die bisher im Freien lagernden Güter unter Dach lagern zu können. Zugleich soll ein bestehender Pferdestall verlagert und eine Fläche zur Aufarbeitung von Holz vorgesehen werden. Die neu einbezogenen Teilflächen sind von der Bebauung in unmittelbarer Umgebung eindeutig vorgeprägt. Das Deckblatt dient der Vorbereitung und Lenkung der weiteren baulichen Entwicklung. Als Bestandteil des Deckblattes werden u.a. Baugrenzen und Vorgaben für die Erschließungsflächen festgesetzt.

Die Bebauung, der Bau von Zufahrten und Wegeflächen, Geländeänderungen sowie die zukünftige Freiflächennutzung bewirken Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes. So wird z.B. bisher belebter Boden durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut und versiegelt. Im Zuge der Bebauung wird auch der Wasserhaushalt beeinflusst (z.B. durch den Verlust der Grundwasserneubildung in versiegelten Flächen) sowie das Orts- und Landschaftsbild verändert.

Durch

- die Festsetzung von Maßnahmen zur Zwischenspeicherung und Nutzung des Regenwassers,
- Festsetzungen zur Ausführung von Erschließungsflächen mit versickerungsaktiven Belägen,

- Festsetzungen zur Lage von Baukörpern auf den Parzellen zur Minimierung von Verkehrsflächen,
- Festsetzungen zu den maximal zulässigen Bauhöhen und zu den maximal zulässigen Geländeänderungen,
- Festsetzungen zur Eingrünung und zum Aufbau eines neuen Ortsrandes und
- Festsetzungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen

werden die negativen Eingriffswirkungen auf Natur und Landschaft und das Landschafts- und Ortsbild soweit wie möglich minimiert.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen werden auf entsprechend geeigneten und verfügbaren Flächen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Ziel ist hierbei, am Ortsrand die für den Lallinger Winkel besonders typischen Gehölz- und Obstwiesenbestände neu aufzubauen; zugleich soll ein entwässerter Quellsumpf westlich der Einbeziehungsfläche renaturiert werden und durch Artanreicherungen und eine gezielte Pflege bzw. extensive Bewirtschaftung die Grünflächen naturschutzfachlich weiter aufgewertet werden. In Folge der Maßnahmen ist mit einer Verbesserung der Ausgleichsflächen insbesondere als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt und in Bezug auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

Die Größe der Ausgleichsflächen wurde nach dem entsprechenden fachlichen Leitfaden zur Eingriffsregelung ermittelt. Die Eingriffswirkungen können mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

C. Anhang, Sonstige Angaben

I Kosten, Nachfolgelasten

Anfallende Erschließungskosten (Herstellung von Hausanschlüssen) und Kosten für naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen trägt der Eigentümer der Bauparzelle im Einbeziehungsbereich.

Kosten für die Kommune entstehen daher voraussichtlich nicht.

II Artlisten für Gehölzpflanzungen

Für die Pflanzung von Gehölzen werden im Sinne der textlichen Festsetzung III.3.1 folgende Bäume und Sträucher empfohlen:

Bäume 1. Ordnung / Großbäume:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea ssp. sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweiggriff. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus

Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus communis

Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

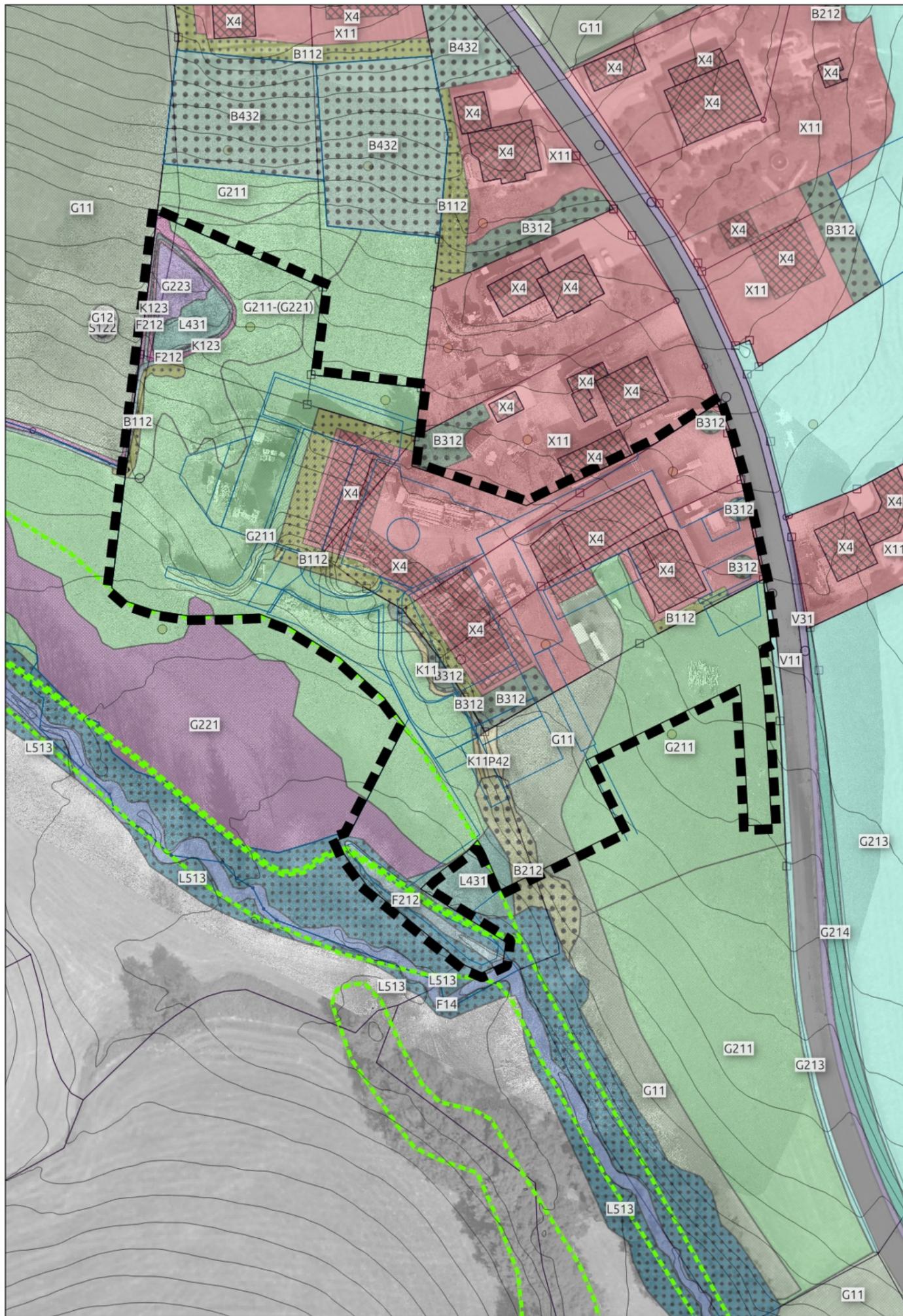
Alle standortgerechten Obstgehölze und -sorten als Hochstämme, ohne Walnuss (*Juglans regia*)

Großsträucher:

Traubenkirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia s. str.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

III Planbeilagen

siehe nachfolgende Seiten.



Zeichenerklärung

Bestand

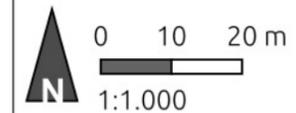
- B112 - Mesophile Gebüsch- und Hecken
- B212 - Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B312 - Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B432 - Streuobstbestände mit intensiv bis extensiv genutztes Grünland, mittlere bis alte Ausbildung
- F14 - mäßig veränderte Fließgewässer
- F212 - Gräben mit naturnaher Entwicklung
- G11 - Intensivgrünland, bewirtschaftet
- G12 - Intensivgrünland, brachgefallen
- G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- G213 - Artenarmes Extensivgrünland
- G214 - Artenreiches Extensivgrünland
- G221 - Mäßig artenreiche binsen- und seggenreiche Feuchtwiese
- G223 - Binsen- und seggenreiche Feuchtwiese, brachgefallen
- K11 - Artenarmer Saum, Staudenflur
- K123 - Mäßig artenreicher Saum, Staudenflur, feucht - nass
- L431 - Sumpfwälder, junge Ausprägung
- L513 - Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder, alte Ausprägung
- P42 - Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen
- S122 - Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturnah
- V11 - Verkehrsfläche, versiegelt
- V31 - Rad-Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt
- X11 - Siedlungsbereiche, Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete
- X4 - Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

Gemeinde Schaufling Umweltbericht zum Deckblatt 2 zur Einbeziehungssatzung "Wotzmannsdorf"

Pl.-Nr.: Inhalt / Maßstab:

1 Bestand, Biotop- und Nutzungstypen

Lageplan M 1:1.000



Planungsträger:

Gemeinde Schaufling, VG Lalling
Hauptstraße 28, 94551 Lalling
Tel.: 09904 / 8312-0
Fax: 09904 / 8312-128
E-Mail: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

Planung / Entwurf:

plan.werk landschaft, Georg Kestel
Dipl.-Ing. (TU), Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 341354, Fax: 0991 - 3792857
Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de
Datum: Entwurfsverfasser:

27.11.2024

Kartengrundlagen, Datenquellen:

DFK / DGM1 / DOP20 und DOP80, Luftbild 2023 © Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2023; Bayerische Biotopkartierung: LfU Bayern, 2020 Eigene Erhebungen; Drohnenbefliegung

Planungsstand:
27.11.2024

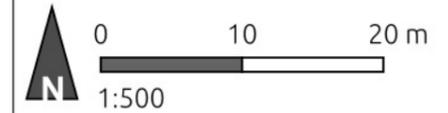
Satzung

Gemeinde Schauffling Umweltbericht zum Deckblatt 2 zur Einbeziehungssatzung "Wotzmansdorf"

Pl.-Nr.: Inhalt / Maßstab:

2 Bestandsbewertung, Eingriffsermittlung

Lageplan M 1:500



Planungsträger:

Gemeinde Schauffling, VG Lalling
Hauptstraße 28, 94551 Lalling
Tel.: 09904 / 8312-0
Fax: 09904 / 8312-128
E-Mail: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

Planung / Entwurf:

 plan.werk landschaft, Georg Kestel
Dipl.-Ing. (TU), Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 341354, Fax: 0991 - 3792857
Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Datum: Entwurfsverfasser:

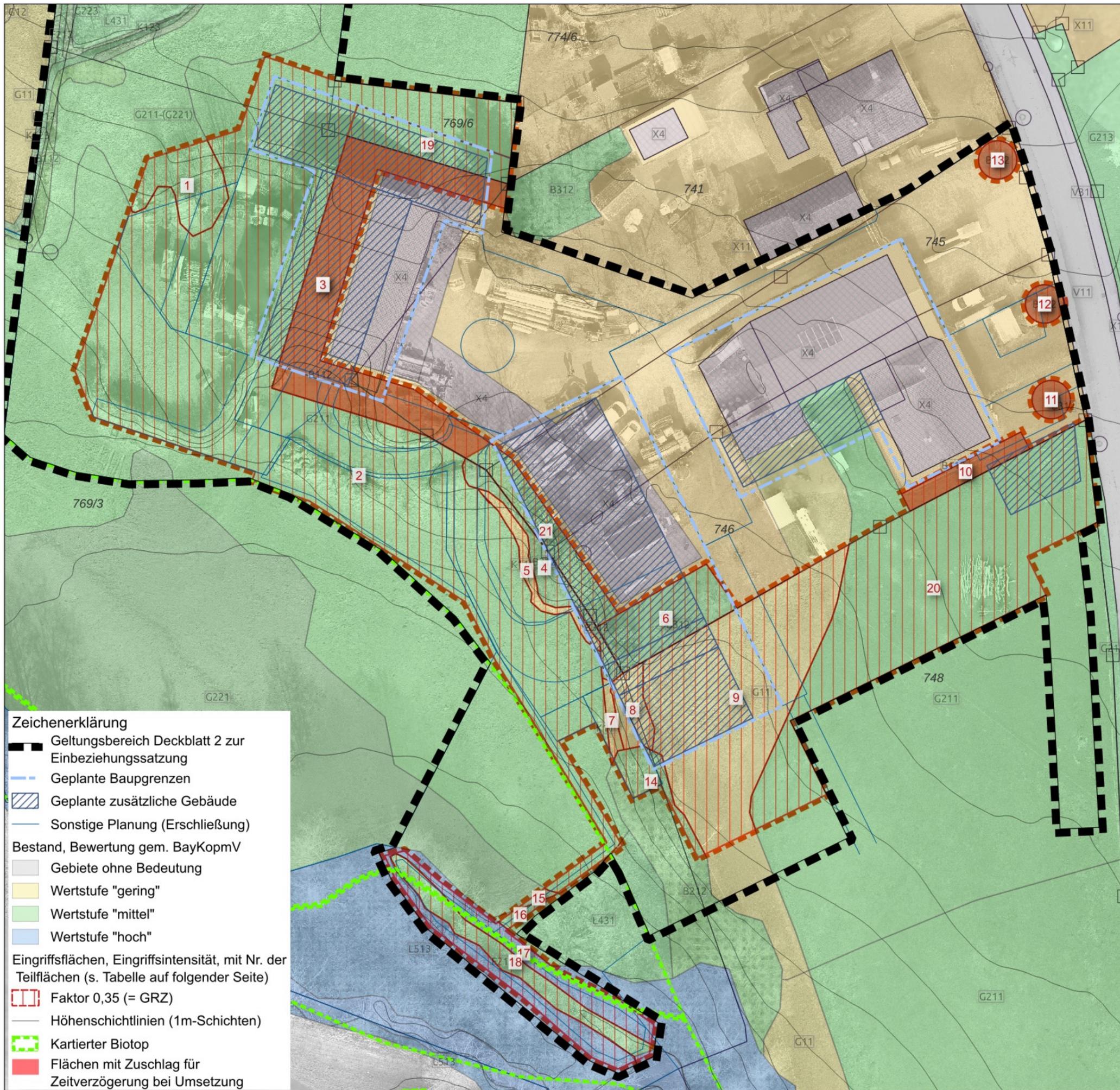
27.11.2024

Kartengrundlagen, Datenquellen:

DFK / DGM1 / DOP20 und DOP80, Luftbild 2023 © Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2023; Bayerische Biotopkartierung: LfU Bayern, 2020
Eigene Erhebungen; Drohnenbefliegung

Planungsstand:
27.11.2024

Satzung



Zeichenerklärung

- Geltungsbereich Deckblatt 2 zur Einbeziehungssatzung
- Geplante Baupgrenzen
- Geplante zusätzliche Gebäude
- Sonstige Planung (Erschließung)

Bestand, Bewertung gem. BayKopmV

- Gebiete ohne Bedeutung
- Wertstufe "gering"
- Wertstufe "mittel"
- Wertstufe "hoch"

Eingriffsflächen, Eingriffsintensität, mit Nr. der Teilflächen (s. Tabelle auf folgender Seite)

- Faktor 0,35 (= GRZ)
- Höhengichtlinien (1m-Schichten)
- Kartierter Biotop
- Flächen mit Zuschlag für Zeitverzögerung bei Umsetzung

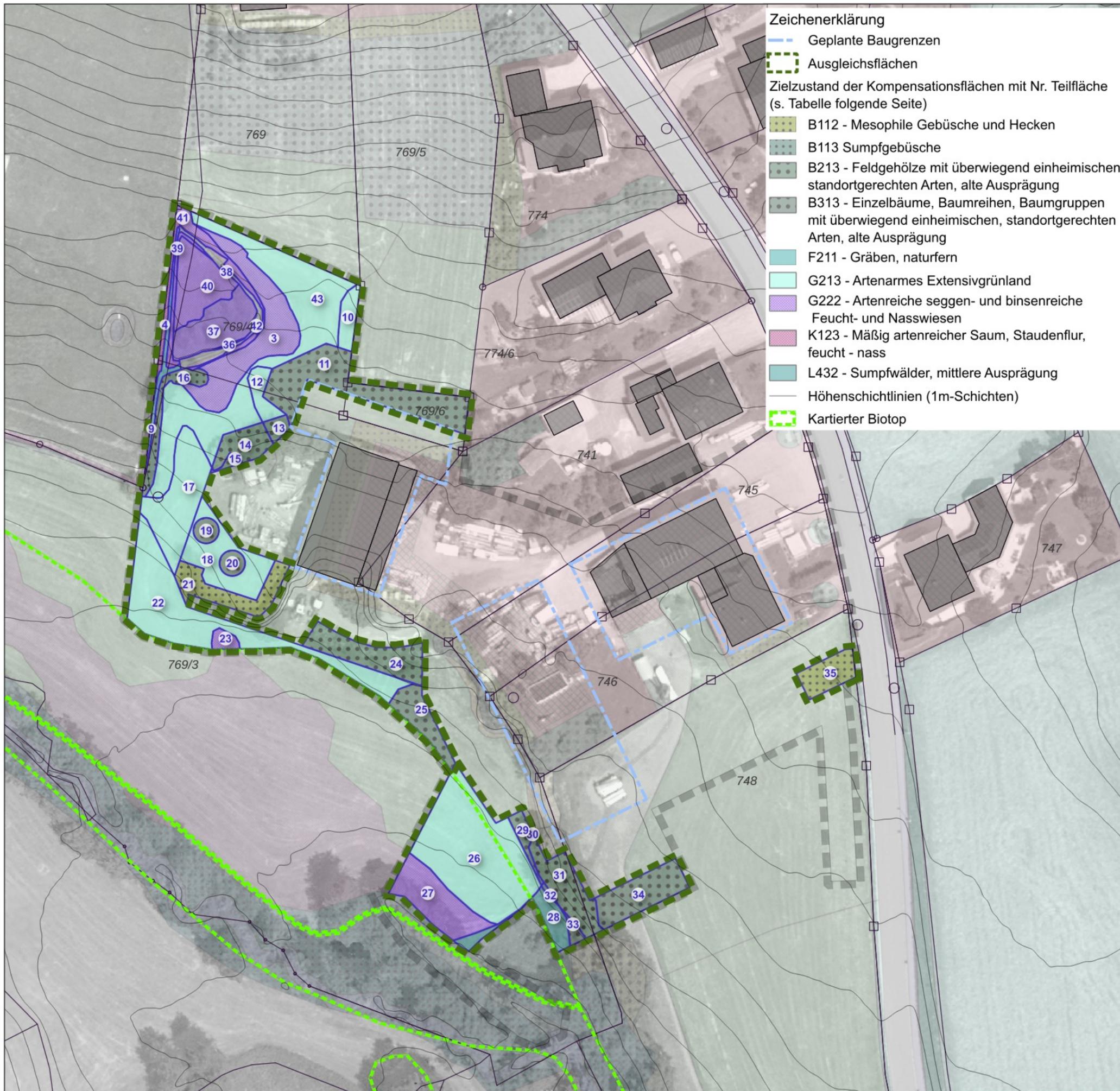
Eingriffsermittlung

Nr.	BNT	Bezeichnung	Wertstufe	Schutz	Grundwert [WP/m ²]	Zuschlag [WP/m ²]	Zuschlag Zeitverzug [%]	Fläche [m ²]	Eingriffs- Intensität	Wertverlust [WP]
1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel		6	0		88,1	0,35	185
2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel		6	0		1878,7	0,35	3945
3	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	mittel		10	0	30	334,8	0,35	1523
4	B312	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel		9	0		64,2	0,35	202
5	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	gering		4	0		32,6	0,35	46
6	B312	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel		9	0		117,6	0,35	370
7	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	gering		4	0		13,1	0,35	18
8	P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	gering		2	0		42,2	0,35	30
9	G11	Intensivgrünland, genutzt	gering		3	0		520,1	0,35	546
10	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	mittel		10	0	30	43,9	0,35	200
11	B312	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel		9	0	30	19,6	0,35	80
12	B312	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel		9	0	30	19,6	0,35	80
13	B312	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel		9	0	30	19,6	0,35	80
14	B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel		10	0		40,7	0,35	142
15	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	mittel	§30/Art23	9	0		4,3	0,35	14
16	L431	Sumpfwälder, junge Ausprägung	mittel	§30/Art23	8	0		7,2	0,35	20
17	L513	Quellrinnen-, Bach- und Flussauenwälder, alte Ausprägung	hoch	§30/Art23	14	0		148,1	0,35	726
18	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	mittel		10	0		91,5	0,35	320
19	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel		6	0		81,1	0,35	170
20	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel		6	0		720,3	0,35	1513
21	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	mittel		10	0		90,6	0,35	317

Summen: [m²] 4.377,9

[WP] 10.527

Kompensationsbedarf bei Berücksichtigung des Planungsfaktors von 5%: 10.001 [WP]



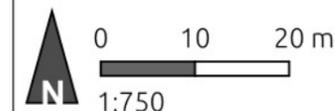
- Zeichenerklärung**
- Geplante Baugrenzen
 - Ausgleichsflächen
 - Zielzustand der Kompensationsflächen mit Nr. Teilfläche (s. Tabelle folgende Seite)
 - B112 - Mesophile Gebüsche und Hecken
 - B113 Sumpfbüsche
 - B213 - Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
 - B313 - Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
 - F211 - Gräben, naturfern
 - G213 - Artenarmes Extensivgrünland
 - G222 - Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
 - K123 - Mäßig artenreicher Saum, Staudenflur, feucht - nass
 - L432 - Sumpfwälder, mittlere Ausprägung
 - Höhenschichtlinien (1m-Schichten)
 - Kartierter Biotop

**Gemeinde Schauffling
Umweltbericht zum Deckblatt 2 zur
Einbeziehungssatzung
"Wotzmannsdorf"**

Pl.-Nr.: Inhalt / Maßstab:

3 Kompensation

Lageplan M 1:750



Planungsträger:

Gemeinde Schauffling, VG Lalling
Hauptstraße 28, 94551 Lalling
Tel.: 09904 / 8312-0
Fax: 09904 / 8312-128
E-Mail: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

Planung / Entwurf:

 plan.werk landschaft, Georg Kestel
Dipl.-Ing. (TU), Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 341354, Fax: 0991 - 3792857
Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de
Datum: Entwurfsverfasser:

27.11.2024

Kartengrundlagen, Datenquellen:

DFK / DGM1 / DOP20 und DOP80, Luftbild 2023 © Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2023; Bayerische Biotopkartierung: LfU Bayern, 2020 Eigene Erhebungen; Drohnenbefliegung

Planungsstand:
27.11.2024

Satzung

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Bestand, Ausgangszustand

Zielzustand

Aufwertung

Nr.	BNT	Bezeichnung	Wertstufe	Grundwert [WP/m ²]	Zuschlag [WP/m ²]	BNT	Bezeichnung	Wertstufe	Grundwert [WP/m ²]	Zuschlag [WP/m ²]	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP/m ²]	Aufwertung [WP]
3	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	hoch	13	-1	222,9	6	1337
4	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	mittel	7		K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	mittel	7		21,3	0	0
9	F211	Gräben, naturfern	gering	5		F211	Gräben, naturfern	gering	5		30,6	0	0
10	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		G213-GE00BK	Artenarmes Extensivgrünland	mittel	8	1	37	3	111
11	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B313	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	245,4	4	982
12	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		G213-GE00BK	Artenarmes Extensivgrünland	mittel	8	1	37,3	3	112
13	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	17,2	4	69
14	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	mittel	9		B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	58,3	1	58
15	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	8,5	4	34
16	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	mittel	10		B113	Sumpfbüsche	hoch	11		56,2	1	56
17	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		G213-GE00BK	Artenarmes Extensivgrünland	mittel	8	1	179,9	3	540
18	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		G213-GE00BK	Artenarmes Extensivgrünland	mittel	8	1	132,1	3	396
19	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B313	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	19,6	4	78
20	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B313	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	19,6	4	78
21	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	mittel	10		96,2	4	385
22	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		G213	Artenarmes Extensivgrünland	mittel	8		321,2	2	642
23	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	mittel	9		G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	hoch	13	-1	17,1	3	51
24	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	120	4	480
25	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B313	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	68,7	4	275
26	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		G213	Artenarmes Extensivgrünland	mittel	8		411,9	2	824
27	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	mittel	9		G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	hoch	13	-1	137,9	3	414
28	L431	Sumpfwälder, junge Ausprägung	mittel	8		L432	Sumpfwälder, mittlere Ausprägung	hoch	12	-4	60,1	0	0
29	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	24,3	4	97
30	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	gering	4		B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	0,5	6	3
31	B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	10		B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	105,7	0	0
32	L431	Sumpfwälder, junge Ausprägung	mittel	8		B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	2,7	2	5
33	B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	10		B313	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	11,4	0	0
34	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B313	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	hoch	12	-2	116,5	4	466
35	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	mittel	10		63,9	4	256
36	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	mittel	7		G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	hoch	13	-1	1,6	5	8
37	L431	Sumpfwälder, junge Ausprägung	mittel	8		G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	hoch	13	-1	125,7	4	503
38	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	mittel	7		G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	hoch	13	-1	0,4	5	2
39	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	mittel	7		G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	hoch	13	-1	24,2	5	121
40	G223	Binsen- und seggenreiche Feuchtwiese, brachgefallen	mittel	10		G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	hoch	13	-1	125,6	2	251
41	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	mittel	7		G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	hoch	13	-1	49,9	5	250
42	F211	Gräben, naturfern	gering	5		S123	Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah	hoch	14	-1	49,4	8	395
43	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6		G213-GE00BK	Artenarmes Extensivgrünland	mittel	8	1	441,2	3	1324

Summen: [m²] 3.462,0

[WP] 10.603