



## Bauamt

Gemeinde Schaufling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

**Sachbearbeiter:** Frau Hofmann

E-Mail: bauamt@LRA-deg.bayern.de  
Fax: +49 991 3100 41 337

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen  
35-2025-BL

☎ (0991) 31 00-0  
oder Durchwahl  
3100-562

Zimmer-Nr.  
317

Deggendorf,  
20.08.2025

### Vollzug der Baugesetze;

Bauleitplanung: Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 10 „SO Ruselabsatz“  
Grundstück: Fl.Nr.: 644/1 in der Gemarkung Schaufling, Schaufling  
Gemeindeteil:  
Antragseingang: 15.07.2025  
Antragssteller: Gemeinde Schaufling - Hauptstraße 28 - 94551 Lalling

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu der o.g. Bauleitplanung in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Entwurfsfassung vom 12.05.2025 wird folgendermaßen Stellung genommen:

### Städtebauliche Belange

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans zu einem Sondergebiet besteht grundsätzlich Einverständnis. Mit den zusätzlich aufgeführten Nutzungen, wie gewerbliche Büronutzung Naturfriedhof und Aufenthaltsräume im Zusammenhang mit der Rettungswache ohne eindeutig abgrenzenden Festsetzungen besteht kein Einverständnis.

Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO müssen sich wesentlich von anderen Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO unterscheiden. Der spezifische Charakter des Sondergebietes muss gewahrt bleiben und darf nicht durch Nutzungsarten anderer Bauflächen geändert werden können. Die Zweckbestimmung der Sondergebietsfestsetzung ist eindeutig festzulegen, um eine geordneten städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Aus ihr ergeben sich Maßstäbe und Grenzen der Anwendbarkeit für die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Ausnahmen und Befreiungen. Keine geordnete Entwicklung liegt vor, wenn im Sondergebiet eine diffuse Mischung anderer Nutzungsarten zugelassen wird.

**Hausanschrift:**  
Herrenstraße 18  
94469 Deggendorf

**Elektronische Adressen:**  
E-Mail: poststelle@lra-deg.bayern.de  
De-Mail: poststelle@landkreis-deggendorf.de-mail.de  
Homepage: <http://www.landkreis-deggendorf.de>

FAX: +49 991 3100 41 250  
+49 991 3100 8900

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Deggendorf  
IBAN: DE57 7415 0000 0380 0007 60  
Swift-BIC: BYLADEM1DEG

Raiffeisenbank eG Deggendorf-Plattling-Sonnenwald  
IBAN: DE64 7416 0025 0000 0971 10,  
Swift-BIC: GENODEF1DEG

**Besuchszeiten:**  
Montag 07.30 – 12.30 Uhr  
Dienstag 07.30 – 12.30 Uhr  
13.30 – 16.00 Uhr  
Mittwoch 07.30 – 12.30 Uhr  
Donnerstag 07.30 – 17.00 Uhr  
Freitag 07.30 – 12.00 Uhr  
**Zulassung Deggendorf zusätzlich:**  
Montag 13.30 - 16:00 Uhr

Aus der angegebenen Zweckbestimmung "Ruselabsatz" kann die geplante Nutzung und Vorhabenzulassung nicht hergeleitet werden. Auch wenn es in Einzelfällen vereinbar sein könnte, schlagwortartig einen bestimmten Titel im Sinne einer Überschrift zu nennen und nicht alle unterschiedlichen Nutzungen aufzulisten, ist die gewählte Benennung rechtlich bedenklich einzustufen.

Es wird für erforderlich gehalten, eine erkennbare Zweckbestimmung und Vorhabenzulassung klar und präzise zu benennen, wie z.B. Sondergebiet "Rettungswache". Zudem sollten Nutzungen, die nicht direkt im Bezug zu dem Sondergebiet stehen, wie Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Gewerbenutzungen sollten nur ausnahmeweise mit genauer Abgrenzung sowohl in räumlicher und nutzungsspezifischer Sicht zugelassen werden.

Eine sachgerechte Inhaltsbestimmung des Sondergebietes wird vermisst. Insbesondere fehlt eine ausführliche Begründung für die Notwendigkeit einer Außenstelle der Bergwacht an dieser Stelle und eine Beschreibung der Nutzung (Prognose der Häufigkeit der Einsätze, Anzahl der Personen, Arbeitszeiten, etc.)

In den Erläuterungen ist dagegen eine geplante Büronutzung für den Naturfriedhof ausführlich beschrieben, die weder einen begründeten Zusammenhang zur Rettungswache darstellt, noch im Zuständigkeitsbereich des Landkreises liegt.

Es fanden bereits 2024 Besprechungen mit Stadt Deggendorf, Gemeinde Schaufling und dem Landratsamt Deggendorf, in Sachen Ruselfunktionshaus statt. Dabei wurde vereinbart, die Räumlichkeiten in dem bestehenden Ruselfunktionshaus (Büro und Trauerzimmer) und der geplante Neubau für die Bergwacht rechtlich getrennt abzuhandeln, da die zwei Vorhaben nur mittelbar zusammenhängen.

Man einigte sich weiterhin in der vorgenannten Besprechung, dass das Funktionshaus im Zusammenhang mit dem SO Stiller Wald überplant und zum zugehörig zum Waldfriedhof festgesetzt wird. Diese Räume wurden nach unserem Kenntnisstand nicht im Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Stiller Wald Rusel“ der Stadt Deggendorf integriert.

Es wird empfohlen das Sondergebiet „Rettungswache“ die Büronutzung und Einrichtung eines Trauerzimmers für das angrenzende Sondergebiet SO „Stiller Wald“ nur ausnahmsweise zu zulassen.

In der Begründung sollte dazu der Grundriss mit Kennzeichnung der Räume informell beigelegt werden.

Der Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Stiller Wald Rusel“ sollte wie in Besprechung vereinbart, um das Gebäude des Funktionshauses erweitert werden.

Die geplanten Nutzungen in der ergänzenden Titelbeschreibung zur Rettungsstation „gewerbliche Büronutzung Naturfriedhof, sanitäre Einrichtungen, Aufenthaltsräume und Lagerräume“ und in der Begründung angeführten Erläuterungen können nicht auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes geregelt werden. Mit dieser allgemeinen Beschreibung der geplanten Nutzungen besteht kein Einverständnis.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass dem Landratsamt bisher, wie in der Erläuterung beschrieben, keine aktuellen Anträge zur Nutzungsänderung des 2010 genehmigten Funktionshauses vorliegen.

Die Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes sollte sich auf die für das Sondergebiet „Rettungswache“ erforderlichen Erläuterungen und Begründungen beschränken.

## **Naturschutzrechtliche Belange**

Von Seiten der Naturschutzbefürworter wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Geplant ist die Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans mittels Deckblattänderung für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einsatzzentrale für die Bergwacht. Betroffen ist die Fl.Nr.: 644/1 in der Gemarkung Schaufling.

Bisher ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, welche durch das Deckblatt in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rettungsstation, gewerbliche Büronutzung Naturfriedhof, sanitäre Einrichtungen, Aufenthaltsräume und Lagerräume.

Der betroffene Standort ist noch relativ unbebaut und südwestexponiert, auch wenn die benachbarte Bebauung bereits besteht. Dennoch kommt es zu weiteren Eingriffen ins Landschaftsbild. Das Vorhaben und der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegen vollständig im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Für einen Bebauungsplan bedeutet dies, dass „in eine Befreiungslage hinein“ geplant werden muss. Seitens der uNB kann das Einvernehmen für eine Befreiung unter Vorbehalt zwingend erforderlicher und geeigneter Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (hochwertige und umfassende Eingrünung, Festsetzungen zur Durchgrünung, etc.) in Aussicht gestellt werden.

Es wird daher bereits darauf hingewiesen, dass die Lage im Landschaftsschutzgebiet eine umfassende, qualifizierte Eingrünung aus autochthonen Gehölzen bedarf. Im FNP mit Landschaftsplan wird eine geplante Eingrünung dargestellt, womit dem grundsätzlichen Eingrünungserfordernis entsprochen wird. Die Eingrünung ist in zukünftigen Planungen zu konkretisieren (Arten, Pflanzqualitäten, Pflanzabstände und Pflegemaßnahmen). Geeignet ist beispielsweise eine dreireihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen autochthoner Herkunft.

In den Unterlagen wird der Eingriff nach dem Leitfaden für Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, also nach dem baurechtlichen Verfahren bilanziert. Es wird also davon ausgegangen, dass für das geplante Verfahren ein Bauleitverfahren angestrebt wird. Grundsätzlich besteht Einverständnis damit, dass von einem Ökokonto (hier Ökokonto auf Fl.Nr.: 955/16 in der Gemarkung Engolling) abgebucht wird. Jedoch sind mit der Bauleitplanung die Berechnung und ein Abbuchungsplan anzufertigen. Nur so kann sichergestellt werden, dass noch genügend Wertpunkte zur Verfügung stehen und die entsprechende Teilfläche dem Vorhaben zugeordnet werden können.

### **Fazit:**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans besteht seitens der Fachstelle Einverständnis, grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Es wird um Beachtung der Anmerkungen gebeten, auch bei zukünftiger Beplanung des Vorhabens.

Weitere Auflagen und Anmerkungen werden - auch dem weiteren Verfahren - vorbehalten.

## **Belange des Wasserrechts**

Ziel der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den Bau einer Einsatzzentrale der Bergwacht zu ermöglichen und dabei das Ruselfunktionshaus einschließlich der beantragten Nutzungsänderung zu einem gewerblichen Büro der Bayerischen Staatsforsten mit in die Änderung aufzunehmen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an den Trinkwasserbrunnen gewährleistet. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Südlich der Staatsstraße (ca. 50 m vom Änderungsbereich entfernt) befindet sich ein festgesetzter Trinkwasserschutzgebiet.

In unserer Zuständigkeit ergeben sich derzeit folgende Hinweise:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung und Verwendung von Betriebsstoffen, Aufzüge usw.) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

Bei der Beteiligung der Fachkundigen Stelle für die Wasserwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren werden die diesbezüglichen Auflagen und Bedingungen konkretisiert.

Zu den Belangen

- Niederschlagswasserbeseitigung und
- Lage in der Nähe vom Trinkwasserschutzgebiet

ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf zu beachten.

### **Belange des Technischen Umweltschutzes**

Keine Einwände

### **Belange der Kreisarchäologie**

Keine Einwände

### **Belange des Gesundheitsamts**

Für den Bereich des Gesundheitsamtes kann zu den vorgelegten Planunterlagen folgendes mitgeteilt werden:

Nach den Angaben durch den Antragsteller soll das Gebäude mit Rohwasser aus dem Ruselfunktionshaus versorgt werden.

Aus diesem Grund wird es notwendig dieses Wasser zu Trinkwasser aufzubereiten.  
Dazu wird der Einbau einer Entsäuerungsanlage und einer mikrobiologischen Filtration erforderlich.

Weiterhin bitten wir um Beteiligung im weiteren Verfahren.

### **Sonstiges:**

Einhaltung der sog. Perlenschnur: Der Zusammengehörigkeitsgrundsatz gilt auch für die Begründung (Entwurfsfassung vom XXXX und Wiederholung in der Kopfzeile). Es muss ein klar ersichtlicher Zusammengehörigkeitsbezug bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Bischoff  
Regierungsdirektorin

# Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

E-Mail  
Gemeinde Schaufling  
Hauptstraße 8  
94571 Schaufling

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
15.07.2025

**Unser Zeichen** (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
RNB-24-8314.1.1-22-1-4  
Tobias Ruscheinski

Telefon  
E-Mail  
+498718081353  
Tobias.Ruscheinski@reg-nb.bayern.de

Landshut,  
11.08.2025

## Gemeinde Schaufling, Landkreis Deggendorf Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 10 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schaufling plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18 sowie die Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 10 im Bereich des Ruselabsatzes, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „SO Ruselabsatz“ mit Zweckbestimmung „Rettungsstation, gewerbliche Büronutzung Naturfriedhof, sanitäre Einrichtungen, Aufenthaltsräume und Lagerräume“ zu schaffen. Im Geltungsbereich, der eine Fläche von ca. 0,41 ha umfasst, soll eine neue Einsatzzentrale für die Bergwacht gebaut werden. Die dadurch freiwerdenden Räumlichkeiten im bestehenden Ruselfunktionshaus, welches sich ebenfalls im Geltungsbereich befindet, sollen dann als Büroräume für die Verwaltung des benachbarten Waldfriedhofes genutzt werden.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

### Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

LEP 1.2.2 (G): Es sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] genutzt werden.

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon	E-Mail	Besuchszeiten
Ämtergebäude	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01	poststelle@reg-nb.bayern.de	Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr 14:00 - 15:30 Uhr
Münchner Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax	Internet	Fr: 08:30 - 11:45 Uhr
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002	www.regierung.niederbayern.bayern.de	oder nach Vereinbarung

#### Öffentliche Verkehrsmittel

zum Hauptgebäude **2, 3, 5, 6, 7, 14** (Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)  
zum Ämtergebäude **3, 5, 6, 7, 14** (Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)

zum Münchner Tor **1, 7, 10** (Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)  
zum Lurzenhof **3, 14** (Haltestelle Am Lurzenhof)

LEP 2.2.5 (G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird.

LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

**Bewertung:**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.2.2 (G) trägt die geplante Maßnahme zur Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum bei. Durch die Errichtung einer modernen Rettungsstation wird die Einsatzfähigkeit der Bergwacht verbessert und ein Beitrag zur Notfallversorgung im Bayerischen Wald geleistet. Darüber hinaus wird durch die ergänzende Nutzung des Bestandsgebäudes für Verwaltungszwecke des angrenzenden Waldfriedhofs eine sinnvolle Nachnutzung ohne weitere Flächeninanspruchnahme ermöglicht.

Die geplante Verbesserung der Rettungsinfrastruktur sowie die administrative Aufwertung des Waldfriedhofs stehen im Einklang mit dem Grundsatz LEP 2.2.5, die Infrastruktur im ländlichen Raum weiterzuentwickeln und die Daseinsvorsorge qualitativ abzusichern. Somit wird auch diesem Grundsatz entsprochen.

Die Standortwahl für die neue Einsatzzentrale ist aufgrund der Einsatzstrategischen Rahmenbedingungen der Bergwacht als standortgebunden zu bewerten. Der Ruselabsatz stellt einen zentralen und einsatztaktisch günstigen Ausgangspunkt für Rettungseinsätze im umliegenden Gebiet dar. Die Nähe zu den Einsatzgebieten sowie die bestehende verkehrliche Erschließung gewährleisten kurze Reaktionszeiten. Diese Standortgebundenheit könnte den gewählten Planungsstandort daher städtebaulich und landesplanerisch rechtfertigen.

Es ist jedoch erforderlich, dass die Standortgebundenheit in den Planungsunterlagen nachvollziehbar und detailliert begründet wird, um die raumordnerische Notwendigkeit zu belegen und eine transparente Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermöglichen. Derartige Ausführungen werden in den aktuellen Planungsunterlagen nur sehr oberflächlich abgehandelt.

Um eine Zweckentfremdung der geplanten Flächen zu verhindern, sollte eine Wohnnutzung im Sondergebiet ausdrücklich ausgeschlossen werden. Die zulässige gewerbliche Büronutzung wäre zudem auf die Verwaltung des Waldfriedhofs zu begrenzen, um eine mit dem Standortzweck unvereinbare Nutzung auszuschließen und die funktionalen Zusammenhänge zwischen standortgebundener Bergwachteinsatzzentrale, Bestandsgebäuden und Waldfriedhof sicherzustellen. Darüber hinaus sollte sich die vorgesehene Nutzungsart auch eindeutig in der Benennung des Sondergebietes widerspiegeln, um die Zweckbindung klar erkennbar zu machen.

Abschließend ist der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,41 ha als gering zu bewerten. Aufgrund dieses geringen Flächenumfangs, der vorliegenden Standortgebundenheit der Bergwachteinsatzzentrale sowie der überwiegenden Nutzung bereits erschlossener Bereiche ist die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen aus landesplanerischer Sicht gerade noch vertretbar und steht nicht im Widerspruch zu LEP 3.3 (Z). Durch die Lage im unmittelbaren Umfeld bestehender Bebauung und Infrastruktur wird zudem eine Zersiedelung vermieden.

**Zusammenfassung:**

Insgesamt fügt sich die Planung größtenteils in die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ein, stärkt die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum, wahrt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wäre durch ihre Funktion und Lage unter den oben aufgeführten Bedingungen landesplanerisch gerade noch gerechtfertigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ruscheinski

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

## Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### 1. Gemeinde

**Schaufing, Hauptstraße 8, 94571 Schaufing**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan  
*mit Deckblatt Nr. 18*

Bebauungsplan  
für das Gebiet  
 mit Grünordnungsplan  
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs  ja  nein

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme **22.08.2025** (§ 4 BauGB)  
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

### 2. Träger öffentlicher Belange

**Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Leutnerstraße 15, 94315 Straubing**

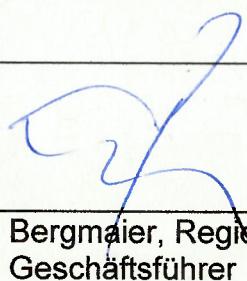
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.)

2.1  Keine Einwendungen

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach  
§ 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Straubing, 18. August 2025

Ort, Datum

  
Bergmaier, Regierungsrat  
Geschäftsführer



# Staatliches Bauamt Passau



Staatliches Bauamt Passau  
Postfach 24 72 • 94014 Passau

Hochbau  
Straßenbau

1. Per E-Mail: [bauamt@vgem-lalling.bayern.de](mailto:bauamt@vgem-lalling.bayern.de)  
Gemeinde Schaufling  
VG Lalling

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Frau Probst, 15.07.2025

Unser Zeichen  
4621/25

Bearbeiter  
Alexandra Bachl  
Servicestelle Deggendorf  
Zimmer Nr. 3.13  
Alexandra.bachl@stbapa.bayern.de

Deggendorf, den **28.08.2025**

0991 - 386 200  
0991 - 386 199

**18. Änderung des Flächennutzungsplans, 10. Änderung des Landschaftsplans; Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rettungsstation, gewerbliche Büronutzung Naturfriedhof, sanitäre Einrichtungen, Aufenthaltsräume und Lagerräume**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Staatsstraße 2135, B11 Deggendorf - Regen  
Abschnitt 240, Station 2,274 – 2,371**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau sind bei der Aufstellung des Bauleitplans

⇒ durch die Staatsstraße 2135, B11 Deggendorf - Regen, berührt, die das Planungsgebiet außerhalb der baurechtlichen und strassenverkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt an seiner Südseite begrenzt.

...

## Amtssitz

### Staatliches Bauamt Passau

Am Schanzl 2 94032 Passau  
Jahnalle 1 94474 Vilshofen  
Postfach 2472 94014 Passau

0851-5017-01  
0851-5017-1099

### Dienstgebäude Karlsbader Straße

Karlsbader Str. 15 94036 Passau  
Postfach 14494 94004 Passau

0851-5017-02  
0851-5017-2099

### Servicestelle Deggendorf

Brüggasse 13 94469 Deggendorf  
Postfach 1940 94459 Deggendorf

0991-386-0  
0991-386-135

### Servicestelle Pfarrkirchen

Arnstorfer Str. 11 84347 Pfarrkirchen  
Postfach 1355 84343 Pfarrkirchen

08561-305-0  
08561-305-111

Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht von unserer Seite mit der Aufstellung des vorgelegten Bauleitplans Einverständnis:

Auflagen zum Ausbau der Anbindung an die St 2135

- ☞ Das Planungsgebiet ist über die bereits bestehende Anbindung des nördlichen Ruselabsatzparkplatzes an die St 2135 zu erschließen. Weiteren Zufahrten zu St 2135, auch während der Bauphase, wird seitens des StBA Passau nicht zugestimmt.
- ☞ Auf die Verkehrssicherheit der bestehenden Einmündung des Ruselabsatzparkplatzes in die St 2135 ist zu achten. Die Sichtfelder nach RAL 2012 sind einzuhalten.
- ☞ Die Anfahrsicht beim Einfahren in die St 2135 beträgt grundsätzlich 200 m. Nur bei einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h kann die Anfahrsicht auf 110 m reduziert werden. Das Anfahrsichtfeld nach RAL 2012 ist in beiden Fällen von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung wie z. B. parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten.
- ☞ Es ist sicherzustellen, dass aus dem Geltungsbereich kein Oberflächenwasser über die Staatsstraße abgeführt wird.
- ☞ Planung und Ausschreibung des Anschlusses sind mit der Servicestelle Deggendorf einvernehmlich abzustimmen.

Allgemeine Auflagen

- ☞ Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2135 ist zu beachten.
- ☞ Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der St 2135 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.
- ☞ Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der St 2135 wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.

...

Alle Maßnahmen, die den Bereich der St 2135 berühren, sind bereits im frühen Planungsstadium mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Bachl  
Bauberrätin

## VG Lalling Antonia Probst

---

**Von:** Busch Klaus <Klaus.Busch@deggendorf.de>  
**Gesendet:** Freitag, 1. August 2025 09:51  
**An:** VG Lalling Bauamt  
**Betreff:** Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 10 „SO Ruselabsatz“; Stellungnahme Stadt Deggendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschuss der Stadt Deggendorf hat sich mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 10 „SO Ruselabsatz“ der Gemeinde Schaufling in seiner Sitzung am 30.07.2025 befasst. Die Stadt Deggendorf ist mit der vorgelegten Bauleitplanung der Gemeinde Schaufling einverstanden und unterstützt diese.

Mit freundlichen Grüßen  
Klaus Busch



Stadt Deggendorf  
Stadtplanungsamt  
Sachgebietsleiter  
Franz-Josef-Strauß-Straße 3  
94469 Deggendorf

Telefon: +49(991)2960-413  
E-Mail: klaus.busch@deggendorf.de  
Internet: www.deggendorf.de



Bitte denken Sie an unsere Umwelt und drucken Sie diese E-Mail nur im Bedarfsfall aus.



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

Per E-Mail:  
[bauamt@vgem-lalling.bayern.de](mailto:bauamt@vgem-lalling.bayern.de)

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	1-4621-DEG-148- 29870/2025	+49 (991) 2504 120 Jingbo Hasubek	20.08.2025

Bauleitplanung: Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 10 „SO Ruselabsatz“; Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
Grundstück: Fl. Nr. 644/1, Gemarkung Schaufling  
Gemeindeteil: Ruselabsatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauleitplanung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

#### Wasserversorgung

Vor Ort ist keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden. Das Ruselfunktionshaus bezieht sein Wasser über einen eigenen Trinkwasserbrunnen. In Anbetracht des vergleichsweise geringen Wasserbedarfs der geplanten Einsatzzentrale, soll die bestehende Wasserversorgung mitbenutzt werden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Der geplante Standort der Einsatzzentrale führt zu einer teilweisen Überbauung der



bestehenden Rückhaltemulde. Die Versickerungsfläche reduziert sich dadurch auf weniger als die Hälfte der ursprünglichen Fläche, d.h. von ca. 132 m<sup>2</sup> auf ca. 53 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig erfordert der Neubau der Einsatzzentrale ebenfalls etwa 40 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche. Deshalb ist südwestlich der bestehenden eine zweite Versickerungsmulde mit einer Versickerungsfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> vorgesehen.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung soll über eine Kleinkläranlage erfolgen. Die Analgenart und -größe werden nicht beschrieben.

Die Behandlung von häuslichem Schmutzwasser in dezentralen Anlagen (Kleinkläranlagen) ist unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen nach LfU-Merkblatt 4.4./22 sowie den wasserrechtlichen Vorgaben nur zulässig, wenn ein gemeindliches Abwasserbeseitigungskonzept vorliegt.

Für die Gemeinde Schaufling liegt ein Abwasserbeseitigungskonzept vor und weist den Bereich „Ruselabsatz“ als Klasse III aus (längerfristige Einzellösung mit biologischer Nachbehandlung). Eine Abwasserentsorgung über eine eigene Kleinkläranlage ist somit grundsätzlich möglich.

#### Zusammenfassung

Mit der Bauleitplanung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichem Gruß

gez.

Hasubek

Bauoberrätin

Bayernwerk Netz GmbH, Bahnhofstr. 3, 94474 Vilshofen

Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

**Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 10 „SO Ruselabsatz“**

Ihre E-Mail vom 15.07.2025; Ihr Zeichen: Frau Probst

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen **keine** grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

**Kabel**

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Freundliche Grüße

**Katja Groß**  
Digital  
unterschrieben  
von Katja Groß  
Datum: 2025.08.10  
23:21:15 +02'00'

Anlagen:

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen  
Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

**Bayernwerk Netz GmbH**

Kundencenter Vilshofen  
Bahnhofstr. 3  
94474 Vilshofen

[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

**Ihr Ansprechpartner**

Katja Groß  
Planung, Bauausführung &  
Netzkundenbetreuung

T +498541916207

katja.gross.external@bayernwerk.  
de

Unser Zeichen: TOVP Gr 15276

**Datum**

10. August 2025

Sitz: Regensburg

Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

**Geschäftsführer**

Gudrun Alt  
Dr. Joachim Kabs  
Dr.-Ing. Nick Seeger



AELF-DS • Amanstraße 21a • 94469 Deggendorf

Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

Ihre Nachricht vom  
15.07.2025, Fr. Probst

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-DS-L2.2-4612-13-22-3

Per Mail: [antonia.probst@vgem-lalling.bayern.de](mailto:antonia.probst@vgem-lalling.bayern.de)  
[bauamt@vgem-lalling.bayern.de](mailto:bauamt@vgem-lalling.bayern.de)

Name  
Eva-Maria Walter

Telefon  
09421-8006-1233

Straubing, 20.08.2025

**Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 und Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 10 „SO Ruselabsatz“; Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing wie folgt Stellung:

**Landwirtschaft:**

Der Geltungsbereich der Änderungen liegt auf FINr. 644/1 der Gemarkung Schaufling und bemisst eine Fläche von ca. 0,41 ha. Die geplante Fläche ist momentan landwirtschaftlich als Sommerweide für Wanderschafe genutzt und beantragt.

Direktanliegende immissionsschutzrechtliche Landwirtschaftliche Betriebe sind hier nicht vorhanden. Die Fläche ist derzeit verpachtet und wir gehen davon aus, dass der Bewirtschafter frühzeitig über das geplante Vorhaben informiert worden ist.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche wird unter *2.2.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung* im Umweltbericht ausreichend erläutert. Wir begrüßen die unter *3. Eingriffsregelung* genannte Kompensation über ein privates, bereits bestehendes, Ökokonto (FINr.: 955/16 Gem. Engolling/Auerbach) zu erbringen.

In die textlichen Hinweise soll folgender Passus mit aufgenommen werden:  
„Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlich genutzten Betriebstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Arbeiten erzwingt.“

Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AG-BGB zu berücksichtigen.“

Wir wissen daraufhin, dass durch die vorliegende Planung die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden darf. Es muss sichergestellt sein, dass umliegende und angrenzend bewirtschaftende Betriebe in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung keinen Nachteil erleiden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss während und nach der Plan-/Bauphase gesichert bleiben. Kontaminationen durch jegliche Schadstoffeinträge baulich bedingter Arbeiten sind zu verhindern und eventuell entstehende Flurschäden zu ermitteln und auszugleichen.

Drainagen dürfen, sofern vorhanden, nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt sein.

Bei der Erstellung der Pflanzliste sollen aus landwirtschaftsfachlicher Sicht nichtinvasive Arten bevorzugt werden und auf Weißdorn (Feuerbrandgefahr) und Berberitzen verzichtet werden.

Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 und Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 10 „SO Ruselabsatz“.

#### Forstwirtschaft:

Nach einem Ortstermin am 20. August 2025 stellt sich aus forstwirtschaftlicher Sicht dar, dass Wald i.S. des Gesetzes nicht direkt betroffen ist.

Allerdings grenzt Wald nördlich in einer Entfernung von ca. 7-10 m direkt an. Dieser besteht aus einem vorwiegend mit älteren, ca. 120-150 jährigen Buchen bestocktem Waldrand mit sehr starken Buchenästen, die in Richtung des geplanten Gebäudes ragen und dieses praktisch schon erreichen.

Nach Rücksprache mit dem Waldeigentümer, den Bayerischen Staatsforsten, Forstbetrieb Bodenmais, wird der Buchenwaldrand auf eine Entfernung von ca. 20-25 m zurückgenommen und als buchtiger Waldrand – entweder über Naturverjüngung oder als Startimpuls mit Sträuchern und Baumarten 2. Ordnung – angelegt. Damit wird der Baumwurfgefahr h.E. genüge getan. Die Genehmigungsbehörde wird gebeten, VOR Baubeginn mit dem zuständigen Forstbetrieb wegen dieser Maßnahme rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Eva-Maria Walter  
Landwirtschaftsoberinspektorin