Stadt Geiselhöring

Umweltbericht

(Gem. § 2a BauGB in der ab 20.07.2004 geltenden Fassung)

BEBAUUNGSPLAN B-14 V
Deckblatt Nr. 4
und jeweils Deckblatt Nr. 3 zu
Bebauungsplan B-14 IV und B-19

Fassung: Entwurf 01.12.2010/ 23.04.2026/01.09.2026

Stand: 12.10.26

BACHMANN & PETER
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Hochweg 87
93049 Regensburg

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
Inge Dunkel-Littel, Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. univ.
Am Stadtplatz 1 93326 Abensberg
Kelheimer Str. 48, 84085 Langquaid
Tel. 09452/2589 dunkel-littel@t-online.de

Umweltbericht

Inhalt:

		Seite
1.	Einleitung	3
1.1	Aufgabe des Umweltberichts	3
1.2	Anlass der Planaufstellung	3
1.3	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Änderungen)	4
1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	5
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	6
3.	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	9
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	9
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

1. Einleitung

1.1 Aufgabe des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung eingeführt. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.
Bei der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen ermittelt und im Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren dargestellt.

Der Umweltbericht (letzter Stand: 01.12.2010 bzw. 23.04.2026) wurde mit der vorliegenden Fassung aktualisiert und wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben. Hierzu werden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, konsultiert. Der Umweltbericht ist Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB).

1.2 Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Geiselhöring B14V, Deckblatt 3 (und jeweils Deckblatt Nr. 2 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19) ist seit dem 30.04.2020 in Kraft getreten. Die Gesamterschließung ist dabei noch nicht ausgeführt.

Um eine weitere Ansiedelung im Industriegebiet zu ermöglichen, bei der die gesamte Restfläche des Baugebiets benötigt wird, ändert die Stadt Geiselhöring den Bebauungsplan B14 V durch Deckblatt 4 und passt ihn den aktuellen Erfordernissen an.

Stadt Geiselhöring B14V Deckblatt 3

1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Änderungen)

Im Zuge der Planung und im Sinne des Bestimmtheitgebotes werden die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne B 14-IV und B 19 angepasst und jeweils als Deckblatt 3 dargestellt.

- Um einem konkreten Ansiedlungsbestreben entgegenzukommen, wird die Bestands-parzellierung aktualisiert.

- Die ursprünglich geplante Ringerschließung wird durch eine Anbindung an die Parzelle 18a mit vorgelagerter Wendemöglichkeit ersetzt.

- Punkt 1.2.4 der textlichen Festsetzungen/Hinweise - Höhenentwicklung
  aufgrund einer konkret vorliegenden Planung auf der Parzelle 18a wird die zulässige Höhenentwicklung angepasst.
  Für die Parzellen16, 18b, 20, 21a, 22 und 23 wird die größte Traufhöhe über der festgelegten Geländehöhe TH = 10.00
  die größte First- und Gebäudehöhe über der festgelegten Geländehöhe
  bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut wird FH = 15.00

  Für die Parzellen 18 u. 21 ist die Höhenlage durch ein maximales Niveau der Gebäude E-FOK NHN (Normalhöhe-Null) im DHHN16 (Status170) -, geregelt.
  Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der E-FOK Fußboden bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut, festgesetzt.

  Parzelle 21/21a max. FOK ü.NN Gebäude = 374,10 max. Wandhöhe = 25 m

  Parzelle 18a max. FOK ü.NN Gebäude = 375,50 max. Wandhöhe = 15 m

- Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen – Schallschutz wird formal auf die Neu-regelung der Parzellenbezeichnung abgeändert und an die Ergebnisse des Prüfberichts vom 21.08.2026 (Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH) angepasst und abgeändert. (Grundlage: Schalltechnische Untersuchung vom 03.02.2020 und Prüfbericht vom 21.08.2026.)
  Der flächenbezogene Schallleistungspegel wird nachts für die Grundstücke 12, 13, 14, 15, 16, 20, auf 60dB(A)m², und das Grundstück 11 (städtischer Bauhof), auf 45 dB(A)/m² beschränkt.
  Für die Grundstücke 18a, 18b, 21, 21a, 22 und 23 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die die in der Tabelle (siehe Festsetzung 2.3) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

- Punkt 2.4 Entwässerung wird formal auf die Neuregelung der Parzellenbezeichnung abgeändert.
  Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen der Parzellen 16a, 18a, 18b, 20, 21,21a, 22 und 23 kann gemäß den DWA- Merkblatt M 153 bis zu einer Flächenverschmutzung Typ F5 = 27 Punkte mit einem Drosselabfluss von 5 l/s * ha in den öffentlichen Niederschlags-wasserkanal abgeleitet werden.
  Bei Überschreitung der Flächenverschmutzung größer dem Typ F5 ist eine Vorreinigung des Niederschlagswassers am Privatgrundstück vor der Ableitung vorzunehmen.
  Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. Gründächer oder Ausformung der Randeingrünung bzw. der Pflanzflächen als Rückhaltefläche) genutzt werden.

- Anliegerstraßen:
  Die Anliegerstraße C (mit wegbegleitendem öffentlichem Grünstreifen) entfällt; Anliegerstraße B erhält zu beiden Seiten einen Mehrzweckstreifen (statt Bankett auf der einen Seite und Mehrzweckstreifen auf der gegenüberliegenden Seite).

- Zu Pkt. 4.1.1. öffentliche und private Grünflächen
  Die Grünflächen werden ergänzt durch 4.1.1.5: private Grünflächen: Pflanzung von Einzelbäumen mit Artangabe
  Pkt. 4.1.1.5 Deckblatt 3 wird zu 4.1.1.6 private Grünfläche mit Gehölzpflanzung aus Heistern und Sträuchern

  Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Gehölze aus den Artenlisten die sich ändernden klimatischen Verhältnisse (Klimawandel) zu berücksichtigen.

- Denkmalpflege: Punkt 4.1.2.4 wird zu Punkt 4.1.2.5

- Veränderungen der Flächenanteile Erschließung / Grünflächen

  Erschließung neu 8.118 m² alt 9.387 m² → Verringerung

  Grünflächen Summe neu 22.199 m² alt 17.829 m² → Zunahme

  Es kommt zu Umverteilungen zwischen öffentlicher und privater Grünfläche; Öffentliche Grünflächen am Ortsrand werden zu privater Grünfläche; die Festsetzungen zur Bepflanzung werden beibehalten.

  Bisher war der Bereich zwischen den planlich festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Baugrenze als Grünfläche zu gestalten → diese Grünfläche wird in der aktuellen Planung durch eine Umfahrung mit Aufstellflächen für die Feuerwehr unterbrochen. Die Ausweichflächen und die Umfahrung sind sickerfähig mit geeigneten Belägen (mittl. Abflussbeiwert kleiner bzw. gleich 0,5) zu befestigen. (siehe Punkt 4.2.2)
  Die zusätzlich versiegelten Flächen der ehemaligen Grünfläche betragen 2.102 m² und der Kompensationsbedarf von 561 m² wird von der Ökokontofläche der Stadt Geiselhöring auf Flur-Nr. 1661/1 Gemkg. Sallach abgebucht.

- Es werden Hinweise und Empfehlungen zum Bodenschutz neu aufgenommen. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um u. a. den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden. Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.

- GRZ bleibt bei 0,8 → keine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung

- Eintragung einer Überflutungsdienstbarkeit (dingliche Sicherung) auf dem von einer möglichen Überschwemmung betroffenen Nachbargrundstück (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) zu Gunsten der Stadt Geiselhöring als Träger der Bauleitplanung

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung, sind zu berücksichtigen.

Lt. Regionalplan der Region 12 Donau-Wald (Stand: 13. April 2019) gehört Geiselhöring zu einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Unterzentrum, in dem eine Ausweitung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen angestrebt werden soll.
Der Planungsbereich liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet. Als landschaftspflegerische Maßnahme ist im Bereich südlich Geiselhöring Flurdurchgrünung angegeben.

Flächennutzungsplan
Die im Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring bereits als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden beibehalten. Entlang der Umgehungsstraße und den Erschließungsstraßen bzw. an den Randbereichen des Industriegebiets ist eine Eingrünung dargestellt. Mittig ist eine innere Durchgrünung vorgesehen.

Landschaftsplan
Im Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring ist der Planungsbereich bereits als Industriegebiet ausgewiesen. Randlich sind ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende Grünflächen dargestellt.

Es liegen keine NATURA-2000 – Gebiete (FFH-Gebiete) oder Schutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiet) und keine Schutzgebiete im Sinne des III. Abschnitts des BayNatSchG, oder Flächen, die dem Schutz nach Art. 23 BayNatSchG bzw. §30 BNatSchG unterliegen im Plangebiet.

Biotopkartierung, Artenschutzkartierung
Im Plangebiet befinden sich keine Biotope bzw. Nachweise bedeutsamer Arten. (Quelle Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring, mündl. Auskunft Untere Naturschutzbehörde Straubing, BayernAtlas).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen (ABSP) ist das Planungsgebiet nicht näher erwähnt. Es liegt weder in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes noch hat es eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Maßgeblich ist der Vergleich der bisherigen Darstellung des Bebauungsplanes B14-V Deckblatt 2 und B14 IV und B 19 jeweils Deckblatt 2 i. d. Fassung v. 07.04.2020.
Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es nur zu unwesentlichen Änderungen im Hinblick auf Natur und Landschaft.
Das Gebiet ist bereits als GI ausgewiesen.

SCHUTZGUT BODEN

Bestand:
GRZ = 0,8

Prognose:
Der Grad der Versiegelung bleibt nahezu unverändert. Für die neu geplante Feuerwehrumfahrt mit Ausweichstellen wird eine Grünfläche befestigt und versiegelt.
Die maximal bebaubare Grundfläche ändert sich im Vergleich zu DB 3 nicht. Die GRZ von 0,8 wird beibehalten.

Ergebnis:
Es sind auf Grund der Versiegelung als Summe der Bilanzierung der einzelnen Veränderungen geringe bis keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Bestand:

Der Planungsbereich liegt (teilweise) im südlichen Bereich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Doppelgrabens. Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung im Jahre 2019 und 2020 lagen die Daten zum Überschwemmungsgebiet des Doppelgrabens noch nicht vor.
Die Wassertiefen im Falle eines hundertjährlichen Hochwassers des Doppelgrabens betragen lt. WWA im südwestlichen Bereich zum Teil mehr als 1 m.
Im Planungsgebiet liegen sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen als auch Aufstaubereiche. Aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist rechtlich die Funktion der Rückhaltung nicht mehr gegeben.

Quelle: BayernAtlas © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung,

Potentielle Aufstaubereiche (angenommene Maximalfüllung) bei entsprechend ergiebigen Niederschlägen, Starkregen

wassersensibler Bereich

Aufgrund der Geländeform und der Nähe zum Doppelgraben sind hohe Wasserstände, insbesondere nach Extremwetterereignissen im südlichen Bereich des Bebauungsplans, nicht auszuschließen - siehe auch Umgriff des wassersensiblen Bereiches, der den südlichen Bereich des Bebauungsplanes tangiert.

Prognose:

Entsprechend den vorgelegten hydraulischen Ergebnissen durch das IB Ammer (Stand 06.08.2026) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans infolge der geplanten Geländemodellierungen nicht mehr innerhalb des ursprünglich ermittelten Überschwemmungsgebiets des Doppelgrabens.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser können nach den vorgelegten hydraulischen Berechnungen Auswirkungen **außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans** infolge von Hochwasserereignissen zu erwarten sein. Hier wird möglichen Schäden durch eine dingliche Sicherung (Flutungsrecht bzw. Überflutungsdienstbarkeit oder Hochwasserdienstbarkeit, die in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Geiselhöring als Träger der Bauleitplanung im Grundbuch eingetragen wird) begegnet.
Für mögliche Schäden bzw. Beeinträchtigungen infolge von Hochwasserereignissen werden Entschädigungsleistungen durch die Stadt Geiselhöring erbracht.

Mögliche Schäden für eine Bebauung im südlichen Geltungsbereich sind durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu vermeiden.

SCHUTZGUT KLIMA

Nicht relevant, es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT Tiere und Pflanzen, Lebensräume

Prognose:
Nach wie vor sind Eingrünungen und eine innere Durchgrünung festgesetzt. Es werden aber 2.102 m² Grünfläche für die Feuerwehrumfahrt mit Ausweichstellen befestigt und versiegelt.

Ergebnis:
Durch die Überbauung der Grünfläche als Feuerwehrumfahrt entsteht ein zusätzlicher nach §1a BauGB zu berücksichtigender Eingriff. Der entstehende Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto der Stadt abgebucht.
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.
Sämtliche Festsetzungen zu Bepflanzung und Durchgrünung werden beibehalten.

SCHUTZGUT MENSCH (Lärm, Lufthygiene)

Ergebnis:
Schallschutz wird formal auf die Neuregelung der Parzellenbezeichnung abgeändert. Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind.
Nicht relevant, es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Ergebnis:
Nicht relevant, es sind kaum bzw. keine Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

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

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich durch die vorliegende Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Minimierungsmaßnahme wird die Verwendung von sickerfähigem Pflaster (Dränpflaster, Rasenfugenpflaster u.ä.) für Stellplätze festgesetzt.
Die Feuerwehr-Umfahrung mitsamt den Ausweichflächen sind sickerfähig mit Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner bzw. gleich 0,5 zu befestigen.

Die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente ist mittels schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken wird zurückgehalten und mit einem Drosselabfluss von 5 l/s*ha in den öffentlichen NW-Kanal abgeleitet. Bei Überschreitung der Flächenverschmutzung größer Typ F5 ist das Niederschlagswasser vorzureinigen.
Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollen alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles genutzt werden, z.B. Gründächer und Ausformung der Randeingrünung bzw. der Pflanzflächen als Rückhaltefläche, genutzt werden.

Durch die Eintragung einer Überflutungsdienstbarkeit (dingliche Sicherung) auf dem von einer möglichen Überschwemmung betroffenen Nachbargrundstück **(außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)** zu Gunsten der Stadt Geiselhöring werden eventuell mögliche negative Auswirkungen außerhalb geregelt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die zusätzliche Versiegelung der Grünfläche für die Feuerwehrumfahrung außerhalb des Baufensters entsteht ein zusätzlicher nach §1a BauGB zu berücksichtigender Eingriff.
Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021).

Eingriffsermittlung:

Eingriffsfläche:
Eingriffsfläche = Schnittfläche Feuerwehrumfahrung / private Grünfläche = 2.102 m²
→ Überbauung der privaten Grünfläche auf 2.102 m²

Ausgangszustand, Bestand:
als Ausgangszustand muss die Darstellung der zukünftigen Feuerwehrumfahrung im derzeit gültigen Deckblatt 3 zugrunde gelegt werden.
Die Erfassung und Bewertung des Biotop- und Nutzungstyps (BNT) erfolgt anhand der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und der dazugehörigen Arbeitshilfe (StMUV 2014; LfU 2014).

Die Grünfläche wird als BNT P11 Park- u. Grünanlagen ohne Baumbestand erfasst. Dieser BNT wird lt. Biotopwertliste mit 5 Wertpunkten (WP) eingestuft und ist somit ein BNT mit geringer Bedeutung. Pauschal werden BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (d.h. BNT mit Wertpunkten gem. Bayerischer Kompensationsverordnung von 1 – 5) mit **3 WP** bewertet

Eingriffsschwere:
Lt. Leitfaden wird bei BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen.
GRZ = 0,8

Ausgleichsbedarf:
= Eingriffsfläche x WP BNT/m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor

Ausgleichsbedarf **=** 2.102 m² x 3 WP x 0,8 = **5.044,8 WP**

Ausgleichsumfang:
Der entstehende Kompensationsbedarf wird von der Ökokontofläche der Stadt Geiselhöring auf Flur-Nr. 1661/1 Gemarkung Sallach abgebucht.

Ökokontofläche Ausgangsbestand = BNT G11 (Intensivgrünland) WP 3
Prognosezustand Zielbestand = BNT G214 (artenreiche Extensivwiese) WP 12

Es erfolgt eine Aufwertung/m² um 9 WP → 5.044,8 WP : 9 WP = 560,53 m² = 561 m²

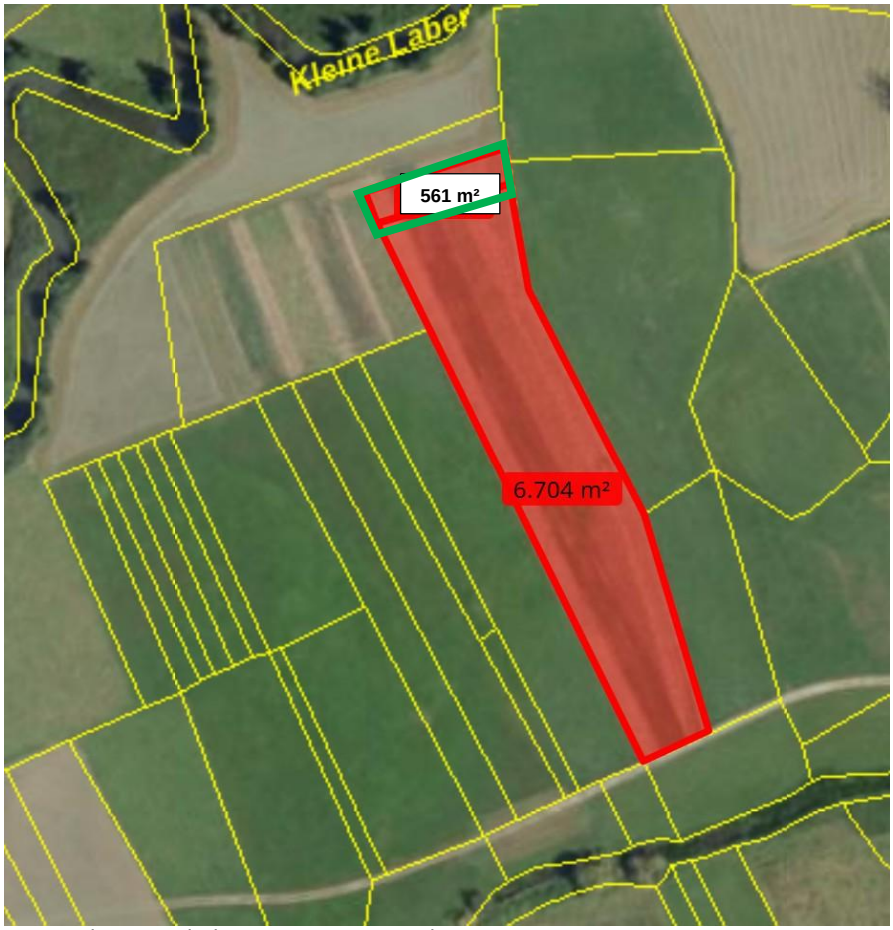
Es werden **561 m²** als Ausgleichsfläche vom Ökokonto auf Flur Nr. 1661/1 Gem. Sallach abgebucht.

Aktuell stehen noch 5.798 m² Ökokontofläche zur Verfügung.

5.798 m² - 561 m² = 5.237 m² verbleibende Ökokontofläche

Übersicht Ökokontofläche Stadt Geiselhöring: Flur-Nr. 1661/1 Gemarkung Sallach

Flächengröße gesamt: 12.502 m²;
bereits abgebucht: 6.704 m² (B14-VI Gewerbe „An der Hadersbacher Straße“; B1 „Hirschling Aufeld“)



Bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung

Verbleibende Ökokontofläche:
12.502 m² - 6.704 m² = 5.798 m² - 561 m² (BEBAUUNGSPLAN B-14 V DB4 und jeweils DB3 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19)
= 5.237 m²

Ansonsten kommt es durch die Darstellungen im Deckblatt 4 B14-V im Vergleich zum Deckblatt 3 zu keiner wesentlichen Erhöhung der Eingriffserheblichkeit.
Da bereits Baurecht besteht und der mögliche Eingriff durch die neue Planung (mit Ausnahme der Versiegelung der Grünfläche durch die vorgesehene Feuerwehrumfahrt) nicht wesentlich erhöht wird, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Aufgabenstellung und der nur geringfügigen Änderungen nicht relevant. Es handelt sich um ein bereits bestehendes GI.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Behandlung der Eingriffsregelung und die genaue Berechnung des Ausgleichbedarfs wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand 2021 (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring, der Regionalplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen, die Biotopkartierung Bayern und der Landschaftspflegerische Ausführungsplan zur Ortsumgehung Geiselhöring verwendet.
Zu Deckblatt 4 wurden außerdem verwendet:

- Plan und Begründung (Vorentwurf, Stand 01.09.2026) zum Bebauungsplan B14-V in Geiselhöring, Deckblatt Nr. 4 und jeweils Deckblatt Nr. 3 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19
- Rauminformationssystem Bayern RISBY - http://risby.bayern.de/
- BayernAtlas
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Stand 28.02.2014 (31.03.2014)
- Arbeitshilfe zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT Hrsg. (2017)

Eigene Erhebungen und Kartierungen und folgende Untersuchungen:

- Schalltechnische Untersuchung vom 03.02.2020; Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH, Prüfbericht auf Basis einer Prognose, Schallgutachten nach DIN 18005, 21.08.2026, Deggendorf
- GGU mbH: Geiselhöring Neubau Gewerbehallen; Geotechnischer Untersuchungsbericht 05.12.2025, Öhringen
- Ingenieurbüro Ammer: Hochwasserberechnung Doppelgraben Geiselhöring; vorläufiges Ergebnis: Karten zu- Fließtiefen u. Wasserspiegel und Querprofile, Straubing, 06.08.2026
- Ausgleichsflächen – Abbuchung vom Ökokonto zum Bebauungs- und Grünordnungsplan B1 „Hirschling Aufeld“, Büro Bindhammer, 03.12.2024
- Ökokonto Stadt Geiselhöring – Wiese im Tal der Kleinen Laber westlich Gallhofen, Büro Eska, April 2017

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Eingrünung in ihrer Dichte und Struktur ausreicht. Dazu ist nach Ende der Gewährleistung (3 Jahre nach Pflanzung) ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.
Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung bzw. Entwicklung der Ausgleichs- bzw. Ökokontofläche mit einer Dokumentation des Artenbestands und Überprüfung des Erreichen des Entwicklungszieles alle 3- 5 Jahre.

8. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Geiselhöring B14V, Deckblatt 3 (und jeweils Deckblatt Nr. 2 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19) ist am 30.04.2020 in Kraft getreten. Die Gesamterschließung ist dabei noch nicht ausgeführt. Um eine weitere Ansiedelung im Industriegebiet zu ermöglichen, bei der die gesamte Restfläche des Baugebiets benötigt wird, ändert die Stadt Geiselhöring den Bebauungsplan B14 V durch Deckblatt 4 und jeweils Deckblatt Nr. 3 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19 und passt ihn den aktuellen Erfordernissen an.

Die Parzellierung wird aktualisiert. Textliche Festsetzungen werden formal an die Neuregelung der Parzellenbezeichnung angepasst.
Die innere Erschließung wird an die neuen Erfordernisse angepasst. Anliegerstraße C entfällt; Anliegerstraße B erhält auf beiden Seiten einen Mehrzweckstreifen (statt Bankett).
Es erfolgen Hinweise und Empfehlungen zum Bodenmanagement und eine Detailierung und Festsetzungen zum Schallschutz.
Das Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken wird mit einem Drosselabfluss von 5 l/s*ha in den öffentlichen NW-Kanal abgeleitet. Zusätzlich ist das Niederschlagswasser bei Überschreitung der Flächenverschmutzung größer Typ F5 vorzureinigen.
Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollen alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles genutzt werden, z.B. Gründächer und Ausformung von Pflanzflächen als Rückhaltefläche.
Lt. den vorgelegten hydraulischen Ergebnissen (IB Ammer, Stand 06.08.26) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans infolge der geplanten Geländemodellierungen nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Doppelgrabens.
Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen.

Trotz des rechtsgültigen Bebauungsplans dürfen durch Maßnahmen zum Hochwasserschutz für den Geltungsbereich keine nachteiligen Folgen für Dritte entstehen.
Durch die Eintragung einer Überflutungsdienstbarkeit (dingliche Sicherung) auf dem von einer möglichen Überschwemmung betroffenen Nachbargrundstück ***(außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)*** *zu Gunsten der Stadt Geiselhöring werden eventuell mögliche negative Auswirkungen außerhalb geregelt. Für mögliche Schäden bzw. Beeinträchtigungen infolge von Hochwasserereignissen werden Entschädigungsleistungen durch die Stadt Geiselhöring erbracht.*

Es kommt zu Umverteilungen zwischen öffentlicher und privater Grünfläche; öffentlicher Ortsrand wird zu privater Grünfläche. Die Grünfläche zwischen den planlich festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Baugrenze wird durch eine Umfahrung (mit Aufstellflächen) für die Feuerwehr verkleinert. Dadurch entsteht ein zusätzlicher nach §1a BauGB zu berücksichtigender Eingriff. Der entstehende Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto der Stadt abgebucht.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es ansonsten nur zu unwesentlichen Änderungen im Hinblick auf Natur und Landschaft. Maßgeblich ist der Vergleich der Planung mit der bisherigen Darstellung im Bebauungsplan. Da bereits Baurecht besteht und durch die vorliegende Planung ansonsten kein weiterer Eingriff vorbereitet wird, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Das Monitoring sieht eine Kontrolle der Neupflanzungen und Kontrolle bzw. Dokumentation der Entwicklung der Ausgleichsfläche vor.