



## **STADT GEISELHÖRING**

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEISELHÖRINGER FELD"**

## **BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

Datum: 03.12.2019

### **Auftragnehmer:**

**HIW**

HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny  
Gesellschaft von Architekten mbH  
Mussinstraße 7  
94327 Bogen

Tel.: 09422 / 8538-0  
Fax: 09422 / 8538-23  
email: vogt@architekten-hiw.de

## INHALTSVERZEICHNIS

- A) Anlass und Erfordernis der Planung**
- B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**
  - 1. Landes- und Regionalplanung
  - 2. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- C) Beschreibung des Planungsgebietes**
  - 1. Lage
  - 2. Geltungsbereich
  - 3. Größe/Topographie
  - 4. Altlasten
- D) Konzeption und Ziele der Planung  
Städtebau / Grünordnung / Immissionsschutz**
  - 1. Städtebau
  - 2. Grünordnung
  - 3. Umgebung und Infrastruktur
  - 4. Denkmalschutz
  - 5. Immissionsschutz
  - 6. Klimaschutz
- E) Ver- und Entsorgung**
  - 1. Verkehr
  - 2. Abwasserbeseitigung
  - 3. Energieversorgung
  - 4. Trink- und Löschwasserversorgung
  - 5. Abfallentsorgung
  - 6. Telekommunikation
- F) Umweltbericht**
  - 1. Planungsziele und Planinhalte
  - 2. Prüfmethode und Probleme
  - 3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen
  - 4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung
  - 5. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 6. Monitoring
  - 7. Zusammenfassung Umweltbericht
- G) Anlagen**
  - Plan Bestandsbewertung
  - Plan Eingriffsbewertung
  - Plan Ausgleichsmaßnahmen
  - Schalltechnischer Bericht; Nr. S1803032-1 rev 2, vom 11.09.2019
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Team Umwelt Landschaft, vom 25.07.2019
  - Bestand, Wirkungsanalyse Bodenbrüter

**A) Anlass, Ziel und Erfordernis  
der Planung**

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt im westlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand ein Wohnbaugebiet mit 25 Bauparzellen auszuweisen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken.

Die Stadt Geiselhöring hat im Jahr 2018 das Baugebiet „B25 Marktfeld“ am nordöstlichen Stadtrand mit 35 Bauparzellen ausgewiesen. Für diese 35 Parzellen gab es über 100 Interessenten. Vor Abschluss der Erschließung waren bereits 85 % der Parzellen verkauft. Bis dato sind keine Bauparzellen mehr im Eigentum der Stadt Geiselhöring. Im gesamten Stadtbereich stehen der Stadt keine weiteren Bauparzellen mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet besteht jedoch weiterhin.

Der Nachfrage nach Wohnraum soll nun Rechnung getragen werden und eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, verhindert werden.

Das Areal ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring sind außerdem keine weiteren Flächen für Wohnbebauung dargestellt.

Um die Nahversorgung der Stadt Geiselhöring zu stärken soll im Norden des Plangebietes, im westlichen Anschluss an die bestehenden Fachmärkte, ein Getränkemarkt mit separater Stellplatzfläche errichtet werden

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.



**B) Rahmenbedingungen  
und Planungsvorgaben**

**1. Landes- und Regionalplanung**

**Landesplanung:**

Die Stadt Geiselhöring gehört zur Region 12 Donau-Wald und ist in der Landesentwicklungsplanung (LEP) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Im direkten Umfeld des geplanten Getränkemarktes befinden sich bereits einige Einzelhandelsbetriebe (Aldi westlich; Edeka, Tedi, Rossmann und NKD östlich), die teilweise als Einzelhandelsgroßbetriebe einzustufen sind. Einzelhandelsgroßprojekte bilden häufig Anknüpfungspunkte für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Einrichtungen, die bestehende Versorgungsstrukturen beeinträchtigen können (vgl. LEP 5.3 Begründung).

Auch mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer räumlicher Nähe können zusammen ähnliche räumliche Wirkungen entfalten, wie Einzelhandelsgroßprojekte, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

Aufgrund der räumlichen Lage in Geiselhöring und abseits der Umgehungsstraße kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier um einen Nahversorgungsstandort handelt, der vor allem der örtlichen Versorgung dient. Erheblich überörtliche Auswirkungen sind somit durch die Ansiedlung des Getränkemarktes an dieser Stelle nicht zu erwarten (vgl. LEP 5.3.1 Begründung).

Es wird darauf geachtet, dass der geplante Getränkemarkt keinen räumlich funktionalen Zusammenhang mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben bildet (vgl. LEP 5.3.1 Begründung).

Zwischen dem Getränkemarkt und den östlich angrenzenden Fachmärkten wird „ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, das verhindert, dass eine Wegeverbindung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem nordöstlich angrenzenden Sonder- und Gewerbegebiet, in dem sich die anderen Geschäfte befinden, entstehen kann. Die Parkplätze des Getränkemarktes sowie des angrenzenden Einzelhandelsbetriebe sind baulich voneinander getrennt, sodass eine Durchfahrt mit dem Auto nicht möglich ist.

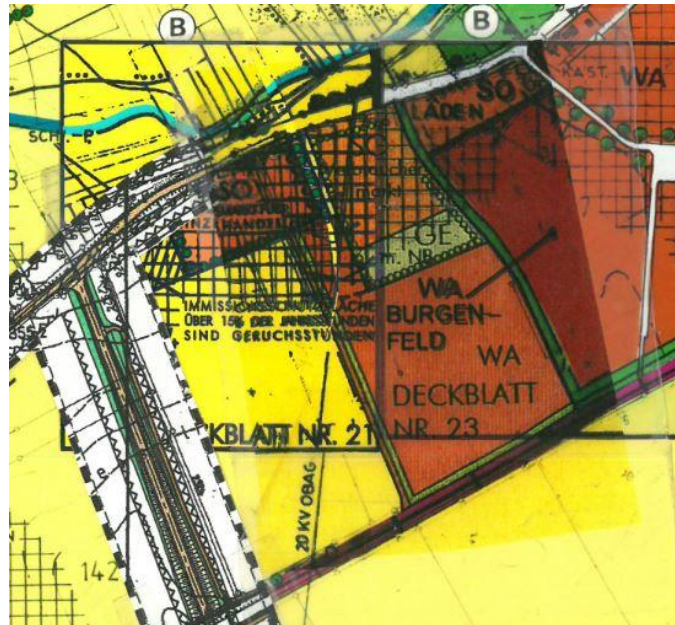
#### Regionalplanung:

In der Regionalplanung wird die Stadt Geiselhöring als Unterzentrum eingestuft und liegt im ländliche Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ferner als Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Raum. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

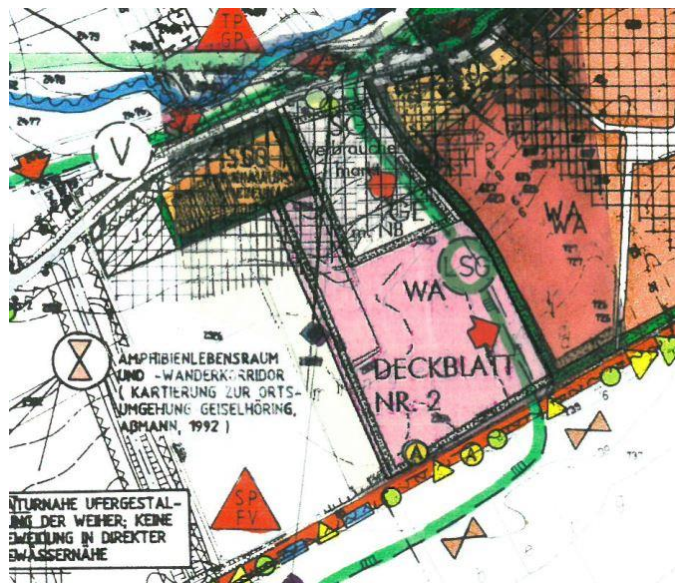
## 2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) dar. Um den geplanten Bebauungsplan "Geiselhöringer Feld" aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist ausschließlich eine geringfügige Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich. Die Änderung in einem Teilbereich von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) wird im sog. Parallelverfahren mittels Deckblatt Nr. 45 für den FNP und Deckblatt Nr. 25 für den LP durchgeführt.

Der aufzustellende Bebauungsplan kann nach Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes damit gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt rechtswirksamer Landschaftsplan



**C) Beschreibung des  
Plangebietes**

1. Lage

Das geplante Baugebiet grenzt im Osten unmittelbar an den bestehenden Stadtrand von Geiselhöring an.  
Die westliche Begrenzung stellt ein landwirtschaftlicher Anwandweg dar.  
Im Süden schließt die Bahnlinie Radldorf – Neufahrn an.  
Im Norden befinden sich bestehende Fachmärkte an der Landshuter Straße (Staatsstraße St2111).



2. Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2933/4; 2933/3 (TF); 2928; 2929; 2932; 2933; 2934;  
Bisher werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

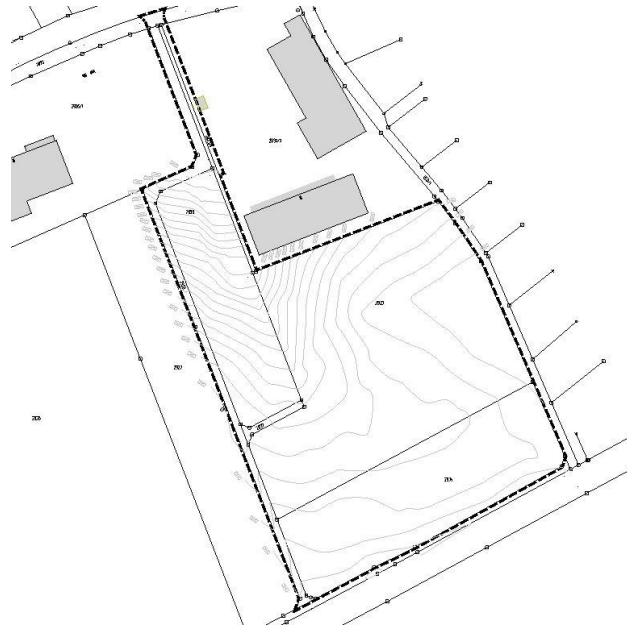
3. Größe/Topographie

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 3,02 ha.

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Grünflächen inkl.                 |               |
| Gehweg                            | : ca.0,27 ha  |
| Öffentliche Verkehrsflächen inkl. |               |
| Mehrzweckstreifen                 | : ca.0,63 ha  |
| Nettobauland WA                   | : ca.1,88 ha  |
| Nettobauland GE                   | : ca. 0,24 ha |

Die durchschnittliche Parzellengröße für Doppel- und Reihenhäuser im Allgemeinen Wohngebiet beträgt ca.600 m<sup>2</sup>.  
Für den Geschosswohnungsbau werden ca. 3.800 m<sup>2</sup> vorsehen.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden von ca. 359,50 m ü NHN auf ca. 353,00 m ü NHN.



#### 4. Altlasten

Auf Grund der bisherigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

### **D) Konzeption und Ziel der Planung**

#### 1. Städtebau

Das geplante Baugebiet „Geiselhöringer Feld“ wird für eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern und einen geringen Teil Geschosswohnungsbau konzipiert und soll Baurecht für ca. 100 Wohneinheiten schaffen. Im nördlichen Bereich werden 2 Baufelder mit ca. 3.800 m<sup>2</sup> für den Wohnungsbau geschaffen. Auf der restlichen, südlich gelegenen Fläche des Allgemeinen Wohngebietes sind Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Dichte der Bebauung und die Anzahl von ca. 100 Wohneinheiten wird für die Stadt Geiselhöring entsprechend der Nachfrage nach Wohnraum als ausreichend erachtet. Der Anteil an Geschosswohnungsbau im Plangebiet ist im Hinblick auf die gewachsene Struktur der Stadt Geiselhöring im östlichen Anschluss an das Baugebiet angemessen.

Diese dichtere Bebauung schafft qualitativ hochwertigen Wohnraum auf kleinen und daher erschwinglichen Grundstücken.

Der Nachfrage nach Wohnraum und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so gleichermaßen Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bieten sich die Möglichkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Erweiterung und die Chance einen attraktiven Wohn- und Gewerbestandort im Westen der Stadt Geiselhöring zu entwickeln.

**Art der baulichen Nutzung:**

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Aus Gründen einer gegenseitigen Rücksichtnahmeverpflichtung in Bezug auf das Wohnumfeld werden für Betriebe und Anlagen im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt, die weder tags noch nachts überschritten werden dürfen.

Im südlichen Bereich der Planung ist ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5) sind im geplanten Wohngebiet unzulässig.

Diese Einschränkung wird zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorgenommen. Mit Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen verbunden, das ggf. auch in die Ruhezeiten fällt und sich so störend auf die angrenzenden Nutzungen auswirken kann. Auch die Lage des geplanten Wohngebietes abseits der Hauptverkehrsstraße (St2111) ist für die Errichtung einer Tankstelle ungeeignet.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich dabei vornehmlich um flächenintensive Betriebe mit einem hohen Lager- und Abstellflächenbedarf handelt. Solch ein Betrieb im geplanten Wohngebiet würde große Flächen in Anspruch nehmen und der Nachfrage in der Stadt Geiselhöring nach Wohnraum widersprechen.

**Maß der baulichen Nutzung:**

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet eine zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Im Wohngebiet ist eine 2-3-geschossige Bebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern und auf 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die Planung basiert auf der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem, aber durch kleine Grundstücke erschwänglichem Wohnraum in der Stadt Geiselhöring. Die Grundstücke liegen bei der Doppelhausbebauung zwischen ca. 315 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> bis hin zu ca. 130 m<sup>2</sup> bei einem Reihenmittelhaus. Diese Dichte der Bebauung ist im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes nur mit der Festsetzung von verringerten Abstandsflächen von 0,4 H (Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO) möglich. Gesunde Wohnverhältnisse und der Brandschutz können trotzdem gewährleistet werden.

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) ist eine zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

Die maximal zulässige GRZ im Gewerbegebiet von 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) wird auf eine maximal zulässige GRZ von 1,0 angehoben.

Die Erhöhung der GRZ ist aus wirtschaftlichen Gründen notwendig und bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück im Gewerbegebiet. Die Versorgung mit einem Getränkemarkt an diesem Standort wird von der Stadt Geiselhöring ausdrücklich gewünscht. Die im Bebauungsplan für das Vorhaben zur Verfügung gestellte Fläche zwischen der geplanten Erschließungsstraße im Westen und den bestehenden Fachmärkten im Osten wird fast vollständig bebaut bzw. befestigt. Derzeit sind rund 500 m<sup>2</sup>



Verkaufsfläche geplant um ein entsprechendes Getränkesortiment in Breite und Tiefe abbilden zu können. Eine geringere Verkaufsfläche ist aufgrund des vielfältigen Sortiments nicht möglich. Es wird eine große Auswahl an lokalen, nationalen und internationalen Getränkespezialitäten angeboten. Außerdem soll die Post aus dem Hauptmarkt in dem Getränkemarkt integriert werden. Aufgrund des immer größeren Paketaufkommens ist auch hier der Flächenbedarf in den letzten Jahren gestiegen.

Weitere ca. 257 m<sup>2</sup> werden für die Nebenräume benötigt. Den Großteil macht dabei das Leergutlager aus, da aus städtebaulichen Gründen auf ein Außenleergutlager (schlechte Gerüche und Optik) verzichtet worden ist. Um einen größtmöglichen Kundenservice zu bieten werden zudem alle Mehrweggebinde und Getränkeboxen zurückgenommen. Die vielen zurückgegebenen Glas- und Plastikflaschen müssen zudem für einen effizienten und geräuscharmen Lieferverkehr sortiert und vorgehalten werden, bis der entsprechende Lieferant das Leergut abholt. Die genannte Nebenraumfläche beinhaltet auch die gesetzlich vorgeschriebenen Pausen-, Toiletten- und Umkleieräume.

Die Mindestgröße für den Getränkemarkt liegt somit bei ca. 760 m<sup>2</sup>.

Dazu kommen Flächen für Stellplätze/ Fahrspuren und Zufahrten zum Grundstück.

Da die im Bebauungsplan an den Rändern des Grundstückes festgesetzten Eingrünungen bei der Berechnung der GRZ nicht herangezogen werden können, muss, um eine Versorgung mit einem Getränkemarkt an diesem Standort zu verwirklichen, eine GRZ von 1,0 festgesetzt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Erhöhung der GRZ nicht beeinträchtigt.

#### **Gestaltungsvorschriften:**

Um die Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen gestalterischen Rahmens zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden.

Durch Festsetzungen von relativ eng gefassten Baugrenzen und maximal zulässigen Wandhöhen, sowie Vorgaben über die Gestaltung der Baukörper, der Dachflächen, der Freiflächen sowie räumlich wirksame Elemente wie Einfriedungen, Nebengebäude, Bepflanzungen auf privaten Grünflächen etc. sollen die vorgesehenen städtebaulichen Ideen erreicht werden, und dem Quartier damit ein geschlossenes Erscheinungsbild gegeben werden.

Das Baukonzept sieht eine Bebauung mit 3 geschossigen Doppel- und Reihenhäusern vor.

Alle Gebäude sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Siedlung zu schaffen, mit einem Flachdach auszubilden. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Allen Wohngebäuden können Frei- und Gartenflächen in attraktiver Süd- oder Westlage zugeordnet werden.

**Erschließung:**

Erschlossen wird das Plangebiet von der Landshuter Straße (St2111) aus über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße.

Der nördliche Abschnitt der Erschließung ist bereits Bestand und wird für die zukünftige Nutzung bis zur Einfahrt des geplanten Gewerbegebietes auf eine Gesamtbreite von 9,20 m ausgebaut.

Ab dieser Zufahrt dient die geplante Straße allein der Erschließung des Wohngebietes und kann somit mit einer Breite von 8,00 m weitergeführt werden.

Der Querschnitt der Wohnstraße sieht einen 2,00 m breiten Mehrzweckstreifen für Parken und Straßenbäume vor eine 4,50 m breite Fahrbahn und einen 1,50 m breiten Gehweg.

In der südöstlichen Ecke soll das neue Wohngebiet mit einer 4,0 m breiten Erschließungsstraße an das bestehende Wohngebiet im Osten an der Lisztstraße verkehrstechnisch angeschlossen werden. Dieser verkehrstechnische Anschluss des geplanten Wohngebietes an das bestehende Wohngebiet ist aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich. Bei möglicherweise in der Zukunft notwendigen Um-, Ausbau- oder Reparaturmaßnahmen an der Haupteerschließungsstraße im Norden wäre das Gebiet ohne den Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Osten verkehrstechnisch abgeschnitten. Auch bei Notfallsituationen (z.B. Feuerwehreinsatz o.ä.) ist eine zusätzliche zweite Erschließungsmöglichkeit wünschenswert.

Eine Fußwegverbindung führt von Ost nach West aus dem Baugebiet in die freie Landschaft bzw. in Richtung des bestehenden Siedlungsgebietes.

Nachdem das Baugebiet westlich der bisherigen Ortsrandeingrünung errichtet wird, ist eine neue Randeingrünung am künftigen Siedlungsrand im Westen erforderlich.

Der bisherige Grüngürtel bleibt als gliedernde Grünfläche erhalten.

**Spielplatzflächen:**

Spielplatzbedarf:

Gefordert werden gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in der unmittelbaren Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichen großer Kinderspielplatz. Es sollten je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche errichtet werden.

Im Plangebiet werden ca. 2.745 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Geschosswohnungsbau errichtet. Daraus ergeben sich ca. 165 m<sup>2</sup> Spielplatzflächen.

Umsetzung:

In der südöstlichen Ecke des Plangebietes wird ein Spielplatz mit ca. 500 m<sup>2</sup> Spielplatzflächen zur Verfügung gestellt. Die Gestaltung, Ausführung und die Kostenübernahme werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 2.Grünordnung

### 2.1 Planungsgrundlagen

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wiedergegeben. Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65-Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Donau-Isar-Hügelland. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald und Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

### 2.2 Planungskonzeption und Umsetzung

Das Planungsgebiet ist von drei Seiten durch bestehende Siedlungsstrukturen begrenzt. Im Südwesten erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen. Zur freien Kultur Landschaft ist ein Ortsrand auszubilden. Der Ortsrand wird in Form einer 3-reihigen Baum-Strauch-Hecke ausgebildet, die das geplante Wohngebiet von der freien Landschaft abgrenzt.

Um das eingeschränkte Gewerbegebiet räumlich abzutrennen ist eine 2-reihige Baum-Strauch-Hecke zwischen dem geplanten Einzelhandelsgebäude und der Erschließungsstraße des Wohngebietes geplant.

Im Süden ist parallel zu Bahnlinie der Bau einer Lärmschutzwand geplant, diese wird durch Gehölze und Kletterpflanzen in das Wohngebiet integriert.

Es wurde darauf geachtet, bestehende und neue Siedlungsbereiche und den neu zu gestaltenden Ortsrand durch Wege zu erschließen und als attraktives Wohnumfeld zu gestalten. Im Südosten wurde ein Spielplatz für die Kinder aus dem geplanten und angrenzenden Wohngebiet geplant. Innerhalb des Baugebietes werden die Haupteerschließungsachse mit Straßenbäumen betont. Baumpflanzungen in den Gärten sollen das Landschafts- und Straßenbild mitgestalten.

### 2.3 Gehölzverwendung

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

Tabelle 1: Gehölzarten für Baum-Strauch-Hecke

#### Liste Bäume

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn                  |
| Acer campestre      | Feldahorn                  |
| Carpinus betulus    | Hainbuche                  |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche              |
| Prunus avium        | Vogelkirsche               |
| Prunus padus        | Gewöhnliche Traubenkirsche |

Liste Sträucher

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel        |
| Coryllus avellana    | Gemeine Hasel           |
| Crataegus laevigata  | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna   | Eingriffliger Weißdorn  |
| Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare    | Gewöhnlicher Liguster   |
| Lonicera xylosteum   | Rote Heckenkirsche      |
| Prunus spinosa       | Schlehe                 |
| Rhamnus carthatica   | Kreuzdorn               |
| Rosa canina          | Gemeine Hundsrose       |
| Rhamnus cartharticus | Purgier-Kreuzdorn       |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus      | Gewöhnlicher Schneeball |

**Tabelle 2: Gehölzarten für Straßenbäume**

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Acer platanoides      | Spitzahorn          |
| Alnus spaethii        | Purpur-Erle         |
| Carpinus betulus      | Hainbuche           |
| Gleditsia triacanthos | Amerik. Gleditschie |
| Sorbus intermedia     | Schwed. Mehlbeere   |
| Tilia cordata         | Winterlinde         |

**Tabelle 3: Gehölzarten für lockere Gehölzpflanzungen entlang Graben**

Liste Bäume

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Alnus glutinosa    | Schwarzerle                |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche              |
| Populus tremula    | Zitterpappel               |
| Prunus avium       | Vogelkirsche               |
| Prunus padus       | Gewöhnliche Traubenkirsche |

Liste Sträucher

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel        |
| Coryllus avellana    | Gemeine Hasel           |
| Crataegus laevigata  | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna   | Eingriffliger Weißdorn  |
| Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen          |
| Rhamnus cartharticus | Purgier-Kreuzdorn       |
| Rhamnus frangula     | Faulbaum                |
| Salix aurita         | Öhrchen Weide           |
| Salix purpurea       | Purpurweide             |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus      | Gewöhnlicher Schneeball |

**Tabelle 4: Gehölzarten für Strauchgruppen**

Liste Sträucher

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel        |
| Coryllus avellana   | Gemeine Hasel           |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffliger Weißdorn  |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare   | Gewöhnlicher Liguster   |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche      |

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Prunus avium         | Vogelkirsche               |
| Prunus padus         | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Prunus spinosa       | Schlehe                    |
| Rhamnus carthatica   | Kreuzdorn                  |
| Rosa canina          | Gemeine Hundsrose          |
| Rhamnus cartharticus | Purgier-Kreuzdorn          |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder         |
| Viburnum opulus      | Gewöhnlicher Schneeball    |

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte).

Unter diesen Voraussetzungen scheint eine Empfehlung an die Stadt Geiselhöring, gebietseignes Pflanzgut am Rande des bau Gebiets angrenzend an die freie Landschaft zu verwenden angebracht. Als freie Natur werden Gebiete ohne zusammenhängende Bebauung inklusive Bahnhöfe oder auch Sportanlagen bezeichnet. Allerdings kann es auch freie Natur innerhalb von Ortschaften geben, die aus größeren Freiflächen wie beispielsweise Parkanlagen oder Stadtwälder bestehen, die von ihrem natürlichen Erscheinungsbild entscheidend geprägt sind. Davon ausgenommen sind gärtnerisch genutzte Flächen.

Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseignem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

### 3. Umgebung und Infrastruktur

Im näheren baulichen Umgriff befinden sich Wohngebäude bzw. in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen und ein Sondergebiet für Verbrauchermärkte.

Schule und Kindergarten bzw. Kindertageseinrichtungen befinden sich im Ort.

### 4. Denkmalschutz

#### 4.1 Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-2-7140-0149 - Grabenwerke des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit, Siedlungen des Mittelneolithikums, des Jungneolithikums (Altheimer Gruppe), der frühen Bronzezeit, der späten Bronze- und frühen Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, Körpergräber des Jungneolithikums (Münchshöfener Gruppe) und der frühen Bronzezeit sowie Siedlung und Körpergräber der frühen Urnenfelderzeit.



Archäologische Bodenfunde sind nicht auszuschließen. Daher ist der Oberbodenabtrag im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie des Landkreises Straubing-Bogen bzw. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 7 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrages - auch für Erschließungsmaßnahmen - rechtzeitig anzuzeigen.

#### 4.2 Baudenkmäler

Einzelbaudenkmäler sind im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich nicht vorhanden.

### 5. Immissionsschutz

#### 5.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine Vorbelastung durch Schallimmissionen, die aus dem Bahnlärm im Süden resultieren.

Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde das Ing.-Büro GeoPlan, Osterhofen mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Die Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung, GeoPlan, Bericht Nr.: S1803032-1 zu entnehmen. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die aus den Zielvorgaben resultierenden Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

#### 5.2 Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Tierhaltungsbetriebe können gelegentlich Staub-, Lärm- oder Geruchsemissionen auftreten.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese nicht beeinträchtigend auf das Wohnen in dem geplanten Baugebiet aus.

## 6. Klimaschutz

Zur Energieversorgung der Gebäude wird auf die EnEV und das EEWärmeG in deren gültigen Fassungen verwiesen. Die Verwendung regenerativer Energie, wie die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, wird empfohlen.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, sind dazu geeignet die mit dem Bauvorhaben und dessen künftiger Nutzung verbundenen negativen Erscheinungen für das Lokalklima zu reduzieren:

Klimarelevante Festsetzungen

- Festsetzungen von Baufeldern mit kompakten Bauformen und einer verdichteten Bauweise
- Extensiv begrünte Flachdächer

Wenngleich das aktuell gültige Baugesetzbuch für Bebauungspläne die Festlegung energetischer Gebäudestandards bzw. eines bestimmten Wärmeschutzniveaus nicht vorsieht, werden in dem Quartier entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Geplante Maßnahmen

- emissionsarme Heizungsanlagen  
Fernwärme oder zentrale Energieerzeugung
- aktive und passive Solarnutzung
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeverluste an Gebäuden mittels hochgedämmter und luftdichter Gebäudehüllen, die im Idealfall bis zum Passivhausstandard reichen. Kompakte Baukörper und eine kontrollierte Be- und Entlüftung sind Bestandteil des anzustrebenden Standards.

## **E) Ver- und Entsorgung**

### 1. Verkehr

Das innere Erschließungssystem erfolgt über eine 8,00 m Breite Wohnstraße mit Mehrzweckstreifen (2,00 m) und Fahrbahn (4,50 m) und Gehweg (1,50 m). über die auf 9,20 m ausgebaut bestehende Erschließungsstraße auf die Landshuter Straße. In der Südostecke der Plangebietes erfolgt eine verkehrstechnische Anbindung mit 4,0 Breite an das bestehende Wohngebiet zwischen den Flur Stücken 620/12 und 620/29.

Die Erschließung des geplanten Gebietes wird auf Grund des abfallenden Geländes von Süden nach Norden im Gefälle errichtet. Um eine gesicherte Oberflächenwasserableitung zu gewährleisten wird die Erschließung durchgehend mit einem Gefälle Richtung Norden bzw. Westen errichtet. Die Geländesenke im Bereich der Parzellen P27, P28 und P1 muss daher aufgefüllt werden. Die geplanten Höhen der Erschließungsstraße sind im Bebauungsplan als Hinweise enthalten.

### 2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung im angrenzenden Stadtteil erfolgt im Trennsystem mit einem Schmutz- sowie einem Regenwasserkanal. Innerhalb des Stadtgebietes erfolgt im weiteren Ablauf der Kanalisation die Abwasserentsorgung in vielen Bereichen auch als Mischwassersystem.

Die Abwasserentsorgung im neuen Baugebiet erfolgt in

Anlehnung an die neuen wasserrechtlichen Grundsätze im Trennsystem mit einem Schmutzwasserkanal und einem Regenwasserkanal.

Das Regenwasser soll in privaten Regenwasserzisternen zurückgehalten werden und als Brauchwasser genutzt werden. Der Überlauf wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet.

### 3. Energieversorgung

Eine Stromversorgung ist durch den Anschluss an die bestehende Versorgungsstruktur und die neue Verlegung eines Versorgungsnetzes durch die Bayernwerk AG gesichert.

### 4. Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist über das Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung gesichert.

### 5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom "Zweckverband Abfallentsorgung Straubing Stadt und Land" übernommen.

### 6. Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet.

## **F) Umweltbericht**

### 1. Planungsziele und Planinhalte

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von gewerblichem Bauland für den Einzelhandel und setzt ein Gewerbegebiet mit zugehöriger Erschließung fest. Zudem wird ein Wohngebiet mit entsprechenden Erschließungsanlagen festgesetzt. Die erforderlichen Maßnahmen der Landschaftspflege inklusive des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind ebenfalls berücksichtigt. Letzterer wird extern auf Grünflächen umgesetzt.

Die Prüfung der Umweltauswirkungen ist beschränkt auf solche, die nicht im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft wurden.

### 2. Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs<sup>1</sup>. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden<sup>2</sup> in fünf ordinalen Stufen<sup>3</sup>.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

---

<sup>1</sup> UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

<sup>2</sup> Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl.. 2003.

<sup>3</sup> 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

### 3. Umweltzustand und Umweltauswirkung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

**Tabelle 5: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen**

|         | Schutzgüter<br>Wirkfaktoren |          |       |          |       |        |            |            |             |           |
|---------|-----------------------------|----------|-------|----------|-------|--------|------------|------------|-------------|-----------|
|         |                             | Menschen | Tiere | Pflanzen | Boden | Wasser | Klima/Luft | Landschaft | Kulturgüter | Sachgüter |
| Anlage  | Überbauung und              |          | O     | O        | O     | O      | O          |            |             |           |
|         | Geländegestaltung           |          | O     |          |       |        |            | O          |             |           |
|         |                             |          |       |          |       |        |            |            |             |           |
|         |                             |          |       |          |       |        |            |            |             |           |
| Bau     | Geländeveränderung          |          |       |          | O     |        |            |            |             |           |
|         | Erschütterung               |          | O     |          |       |        |            |            |             |           |
|         | Bodendenkmal                |          |       |          | O     |        |            |            | O           |           |
| Betrieb | Verkehr                     | O        | O     |          |       |        |            |            |             |           |
|         | Außenbeleuchtung/           | O        | O     |          |       |        |            |            |             |           |
|         |                             |          |       |          |       |        |            |            |             |           |

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

#### Schutzgut Menschen:

##### Bewertung des Zustandes:

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten grenzen zwei Sondergebiete sowie ein Gewerbegebiet an, die Einzelhandelsbetriebe umfassen. Im Osten grenzt ein Wohngebiet an. Im Südwesten erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen, im Süden verläuft eine Bahnstrecke.

Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung, erfüllt die Fläche keine wesentliche Funktion in der Naherholung oder als Wohnumfeld.

##### Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine geringe Bedeutung auf (Stufe 2 von 5)

#### Umweltauswirkungen:

|                                    | Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bau-<br/>bedingt</b>            | -                                                                                                                                                                                              |
| <b>Anlage-<br/>bedingt</b>         | Durch die Betriebsbewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und durch Tierhaltungsbetriebe können gelegentlich Staub-, Lärm-, oder Geruchsemissionen auftreten.                |
| <b>Be-<br/>triebs-<br/>bedingt</b> | Durch die Erweiterung der gewerblichen Flächen entsteht erhöhter Kundenverkehr, der sich auch auf das entstehende Wohngebiet auswirkt. Da das Wohngebiet jedoch hinter den Gebäuden der Märkte |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>liegt, wirken diese abschirmend. Die Richtwerte werden an den Immissionsorten nicht überschritten. Durch die Bahnstrecke 5630 sowie die Staatsstraßen St 2111 und St 2142 ergeben sich Überschreitungen der Richtwerte im geplanten Wohngebiet.</p> <p>Entlang der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über GOK zu errichten. Die Länge beträgt dabei entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ca. 152 m. Die jeweiligen Längen in Richtung Nordwesten an den Ecken (siehe Anlage 2) betragen 13 m. Bei Lärmschutzwänden ist darauf zu achten, dass diese ein bewertetes Schalldämmmaß von <math>R'w \geq 25</math> dB bzw. eine flächenbezogene Masse von <math>15 \text{ kg/m}^2</math> aufweisen, sowie fugen- und flächendicht ausgeführt werden. Die vorgesehene Lärmschutzwand muss zeitlich vor einer Wohnnutzung zum Schutz der Anwohner errichtet werden.</p> <p>Im Freien sind an den betroffenen Fassadenseiten geeignete, lärmabgeschirmte Aufenthaltsbereiche (Terrassenbereich, Balkon) nachzuweisen. Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sind auf die von der Lärmquelle (Bahnlinie, abgewandte Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle zu orientieren (Grundrissorientierung).</p> <p>Alternativ zur Grundrissorientierung können – vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume – ein ausreichend lärmindernd ausgeführter „kalter Wintergarten“ oder Laubengang vorgebaut werden. Ist aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung nicht möglich, dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit direkter Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle nicht offenbar sein, da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.</p> <p>Die Einhaltung des gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes <math>R'w_{ges}</math> der Außenbauteile für die jeweiligen Lärmpegelbereiche ist von einem Fachbüro nachzuweisen. Soll hiervon abgewichen werden, so ist eine ausreichende Dimensionierung der Bauteile von einem Fachbüro nachzuweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.<sup>4</sup></p> <p>Für das bestehende Wohngebiet ergeben sich keine Auswirkungen.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bewertung der Umweltauswirkungen:  
erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt  
Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:  
Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65-Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Donau-Isar-Hügelland. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Zittergrasseggen-

<sup>4</sup> Geoplan: Schalltechnischer Bericht Nr. S1803032-1, WA Geiselhöringer Feld, Osterhofen 08.08.2018.



Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald und Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich größtenteils um Ackerflächen. Im Westen verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden die Feldlerche und die Schafstelze in der Nähe des Vorhabensgebiets nachgewiesen.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine geringe Bedeutung auf (Stufe 2 von 5), siehe dazu auch Abbildung 1.

Umweltauswirkungen:

|                        | <b>Umweltauswirkungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | Baubedingt kann es zu Erschütterungen kommen, die störend auf Bodenlebewesen wirken können.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Anlagebedingt</b>   | Durch die Planung geht die Funktion des Planungsgebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass der Standort nur eingeschränkt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dient.<br>Sofern die vorgesehenen CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Feldlerche und die Schafstelze. |
| <b>Betriebsbedingt</b> | Betriebsbedingt kann es zu Irritationen und Behinderungen von Tieren durch die Beleuchtung sowie Verkehr kommen. Da es jedoch bereits durch die bestehenden Gewerbe- und Sondergebiete sowie die Bahnlinie Vorbelastungen gibt, können diese Beeinträchtigungen vernachlässigt werden.                                                                                                                        |

Bewertung der Umweltauswirkungen:  
Erhebliche Beeinträchtigung

**Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft**



**Zustand von Natur und Landschaft**

|  |             |
|--|-------------|
|  | Ackerfläche |
|  | Feldweg     |
|  | Grünland    |

**Bewertung des Zustandes von  
Natur und Landschaft**

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | Wertstufe 1 von 5 (sehr gering) |
|  | Wertstufe 2 von 5 (gering)      |

Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) sowie Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

Das Regenrückhaltevermögen ist als hoch einzustufen. Die Bindungsstärke für Schwermetalle ist als hoch bis sehr hoch einzuschätzen. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der natürliche Zustand des Bodens nur noch bedingt vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7140-0149 (Grabenwerke des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit, Siedlungen des

Mittelneolithikums, des Jungneolithikums (Altheimer Gruppe), der frühen Bronzezeit, der späten Bronze- und frühen Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, Körpergräber des Jungneolithikums (Münchshöfener Gruppe) und der frühen Bronzezeit sowie Siedlung und Körpergräber der frühen Urnenfelderzeit.).

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Auswirkungen:

|                        | <b>Umweltauswirkungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | <p>Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln.</p> <p>Vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten der Gemeinde archäologische Untersuchungen erforderlich und mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen abzustimmen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> |
| <b>Anlagebedingt</b>   | <p>Der Boden wird im Gewerbegebiet auf bis zu 80% der Fläche überbaut, im Wohngebiet auf bis zu 75%, davon wird ein großer Teil auch versiegelt. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. Der Verlust des Wasserpuffers wird beim Schutzgut Wasser behandelt.</p>                                                                                                                                                                                           |
| <b>Betriebsbedingt</b> | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Bewertung der Auswirkungen:

Sie sind aufgrund des Umfangs als erheblich beeinträchtigend zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Aufgrund der leichten Hanglage, des Reliefs und der Bodenart ist von einer ausreichenden Wasserleitfähigkeit des ungesättigten Bodens auszugehen, so dass keine Drainmaßnahmen und damit eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten sind. Es ist von einer Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Über deren Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandnutzung hängt neben edaphischen,

hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Umweltauswirkungen:

|                        | Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Anlagebedingt</b>   | Die starke Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke und Verkehrsflächen wird primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gesammeltem Oberflächenwasser führen. |
| <b>Betriebsbedingt</b> | -                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet stellt weder ein Kaltluftentstehungsgebiet noch eine Frischluftschneise dar

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

|                        | Umweltauswirkungen |
|------------------------|--------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | -                  |
| <b>Anlagebedingt</b>   | -                  |
| <b>Betriebsbedingt</b> | -                  |

Bewertung der Auswirkungen:

nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Die beplante Fläche ist bereits durch das bestehende Gewerbegebiet und die Sondergebiete im Norden vorbelastet. Im Süden verläuft eine Bahntrasse. Im Osten befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Nach Westen

erstrecken sich zwischen der Staatsstraße St2263 und der Bahnlinie landwirtschaftliche Flächen.

Zustandsbewertung:

Geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

|                        | <b>Umweltauswirkungen</b>                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | -                                                                                                             |
| <b>Anlagebedingt</b>   | Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebietes ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. |
| <b>Betriebsbedingt</b> | -                                                                                                             |

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung das Landschaftsbild

Kulturgüter und Sachgüter:

Zustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 3 von 5).

**Tabelle 6: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen**

| Schutzgut                                                        | Zustandsbewertung<br>(in Stufen 1-5) | Erheblichkeit<br>der Auswirkungen |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Menschen                                                         | Geringe Bedeutung (2)                | Mäßig erheblich                   |
| Tiere,<br>Pflanzen,<br>biologische<br>Vielfalt                   | Geringe Bedeutung (2)                | erhebliche<br>Beeinträchtigungen  |
| Boden                                                            | Mittlere Bedeutung (3)               | erhebliche<br>Beeinträchtigungen  |
| Wasser                                                           | Mittlere Bedeutung (3)               | erhebliche<br>Beeinträchtigungen  |
| Luft, Klima                                                      | Geringe Bedeutung (2)                | Nicht erheblich                   |
| Landschaft                                                       | Geringe Bedeutung (2)                | mäßige<br>Beeinträchtigungen      |
| Kulturgüter                                                      | Keine Bedeutung                      | Nicht erheblich                   |
| Sachgüter                                                        | Keine Bedeutung                      | Nicht erheblich                   |
| <b>Natur und<br/>Landschaft<br/>gesamt<br/>Bereich<br/>Wiese</b> | <b>geringe Bedeutung (2)</b>         |                                   |

4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt würden die Auswirkungen bei Nichtdurchführung vor allem für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser geringer ausfallen.

**Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft**



**Eingriffsbewertung**



Eingriff hoher Versiegelungs- bzw.  
Nutzungsgrad, Typ A

**Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft**



hohe Beeinträchtigung in Fläche sehr geringer Bedeutung



hohe Beeinträchtigung in Fläche geringer Bedeutung



hohe Beeinträchtigung in Fläche mittlerer Bedeutung



hohe Beeinträchtigung in Fläche mittelhoher Bedeutung



hohe Beeinträchtigung in Fläche hoher Bedeutung

**5. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Das geplante Wohngebiet wird zur freien Landschaft durch eine 3-reihige Baum-Strauch-Hecken abgegrenzt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Aufenthaltsbereichen im Freien, sowie in Schlaf und Kinderzimmern wird im Süden eine Lärmschutzwand errichtet, zudem werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese soll mit Kletterpflanzen bewachsen werden.

Zur Durchgrünung des Straßenraums sind Baumpflanzungen innerhalb der Mehrzweckstreifen festgesetzt.

Zum Zwecke der Eingriffsvermeidung sind Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.

Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär



sach- und normgerecht zu behandeln.

Aufgrund eines eingetragenen Bodendenkmals (D-2-7140-0149) ist bei oben genannten Bauvorhaben mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing – Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei der Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können.

Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing – Bogen durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal er-bringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/ Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchzuführen lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing – Bogen in Verbindung zu setzen.

Die Baufeldfreimachung erfolgt in der Zeit zwischen 01. August und 15. März. Ist dies witterungsbedingt nicht möglich, so sind folgende Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich: Um bodenbrütende Vogelarten fern zu halten, sind Pfosten mit einer Höhe von 1,5m über der Geländeoberkante in einem Abstand von 15m an-zubringen, die mit einem Trassierband oder einer Flatterleine versehen werden. Diese Maßnahme muss vor dem 01.03. funktionstüchtig sein und aufrechterhalten bleiben bis die Baufeldfreimachung erfolgt.

Zu Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft sowie das Maß der Beeinträchtigung berücksichtigt. Das Planungs-gebiet weist insgesamt eine geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) für Natur und Landschaft auf. Für Flächen mit geringer Bedeutung und einer GRZ von 1,0 wurde ein Kompensationsfaktor von 0,8 (Typ A, Kategorie I oberer Wert nach Leit-faden, hoher

Versiegelungsgrad und geringe Bedeutung) festgesetzt. Aufgrund der hohen GRZ wurde der nach Leitfaden der höchste mögliche Kompensationsfaktor für Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft verwendet. Für Flächen mit geringer Bedeutung und einer GRZ von 0,5 wird ein Faktor von 0,4 (Typ A, Kategorie I oberer Wert nach Leitfaden, hoher Versiegelungsgrad und geringe Bedeutung) festgelegt. Somit ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 1,34 ha (Tabelle 7).

**Tabelle 7: Eingriffsbilanz**

| Beeinträchtigungsintensität | Bedeutung   | Fläche/ha | Faktor | Flächenwert /ha |
|-----------------------------|-------------|-----------|--------|-----------------|
| A                           | 5           |           |        |                 |
| A                           | 4           |           |        |                 |
| A                           | 3           |           |        |                 |
| A                           | 2 (GRZ 1,0) | 0,38      | 0,80   | 0,30            |
| A                           | 2 (GRZ 0,5) | 2,59      | 0,40   | 1,04            |
| A                           | 1           |           |        |                 |
| Summe                       |             | 2,97      |        | <b>1,34</b>     |

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Ausgleichsflächen wurde zumindest durch Nutzung von Fl.Nr. 2550 Gmkg. Sallach darauf geachtet Flächen zu nutzen die nur noch eingeschränkt landwirtschaftlich (extensive Ackerbrache) genutzt werden. Der Ausgleich findet extern auf Fl.Nr. 2550 und Fl.Nr. 2558/2 Gmkg. Sallach statt.

Auf Fl.Nr. 2550 wird aus einer extensiven Ackerbrache eine Extensivwiese hergestellt. Auf Fl.Nr. 2558/2 wird aus einem Acker eine Extensivwiese entwickelt. Die Extensivwiesen sind durch Heudrusch, Heusaat oder Heumulch (soweit möglich; ansonsten Verwendung einer gebietseigene Magerrasenmischung aus dem Produktionsraum 8 Alpen- und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) herzustellen. Die Flächen sind zweimal jährlich zwischen dem 01.07. und 15.07. sowie dem 01.09. und 15.09. zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern zulässig. Um den Zielzustand zu erreichen, erfolgt eine vorgeschaltete 2-3-jährige Ausmagerungsphase der Flächen durch düngefreien Getreideanbau (Wintergetreide). Zusätzlich werden im Getreide auf Flur St. 2550 4 und auf Fl.st. 2558/2 3 Feldlerchenfenster (je 20m<sup>2</sup>) während der Ausmagerungsphase angelegt. Eine Feldbewirtschaftung in der Ausmagerungsphase zwischen dem 15.03. und 01.08. ist nicht zulässig.

Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen von Fl.Nr. 2550 und Fl.Nr. 2558/2 ist ein artenreicher Randstreifen mit einer Breite von mindestens 5,0 m mit periodischer Mahd herzustellen. Die Anlage erfolgt

durch Aufbringen von samenhaltigem Mäh- oder Druschgut. Die jährlich alternierende Mahd ist auf das Brutverhalten der Feldlerche abgestimmt. Somit erfolgt diese zwischen dem 01.08. und 15.03. Auch für die Randstreifen gelten die Bedingungen der genannten Ausmagerungsphase.

Die Randstreifen werden aufgrund des geringen Ausgangszustands sowie der Wertigkeit der geplanten Maßnahme mit einem Faktor von 1,1 gewertet. Die Extensivwiese wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet.

Auf Fl.-Nr. 2558/2 Gmkg. Sallach ist darüber hinaus die Anlage eines Ackerbrachestreifens mit einer Breite von 20m und einer Länge von 50m geplant. Der aufkommende Pflanzenbewuchs ist im Zeitraum 01.08. bis 15.03. mittels Grubber, Egge oder Bodenfräse zu entfernen. Ansonsten keine Bewirtschaftung. Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel zulässig.

Der Ackerbrachestreifen zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Bodenbrütern wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet.

Eine Teilfläche im Süden von Fl.Nr. 2558/2 wird mit Wintergetreide bestellt. Im Wintergetreide werden 2 Feldlerchenfenster (à 20m<sup>2</sup>) (keine Ansaat der Feldfrucht innerhalb der Fenster) auf Fl.-Nr. 2558/2, Gmkg. Sallach angelegt. Eine Feldbewirtschaftung zwischen dem 15.03. und 01.08. ist nicht zulässig. Die Lage der Fenster innerhalb des Ackers ist variabel.

Das Wintergetreide mit den Lerchenfenstern wird aufgrund der Funktion für den Artenschutz mit einem Faktor von 0,5 angerechnet.

Die Maßnahmen müssen vor dem Zeitpunkt des Eingriffs bereits fertiggestellt sein.

Somit ergibt sich ein Ausgleich von 1,35 ha (Tabelle 8).

Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen, sobald mit dem Eingriff am Baugebiet begonnen wird (Baugebieterschließung).

**Tabelle 8: Ausgleichsbilanz**

| Fläche                            | Fläche/m <sup>2</sup> | Faktor | Flächenwert/m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|-----------------------|--------|----------------------------|
| artenreicher Randstreifen         | 0,28                  | 1,1    | 0,31                       |
| Extensivwiese                     | 0,89                  | 1      | 0,89                       |
| Ackerbrachestreifen               | 0,10                  | 1      | 0,10                       |
| Wintergetreide                    | 0,10                  | 0,5    | 0,05                       |
| <b>Summe Ausgleich vorhanden</b>  |                       |        | <b>1,35</b>                |
| <b>benötigte Ausgleichsfläche</b> |                       |        | <b>1,34</b>                |

#### 6. Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

#### 7. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Gewerbegebietes sowie ein Wohngebiet mit zugehörigen Freiflächen und der Erschließungsanlage. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser wirken sich durch die Planung erhebliche aber ausgleichbare Beeinträchtigungen aus. Für das Schutzgut Mensch ergibt sich eine mäßige Beeinträchtigung. Die Schutzgüter Landschaft, Klima, Luft, Sachgüter und Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

aufgestellt: 03.12.2019

HIW  
Hornberger, Illner, Weny  
Gesellschaft von Architekten mbH  
Mussinianstraße 7  
94327 Bogen

G+2S  
Garnhartner+Schober+Spörl  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Böhmerwaldstr. 42  
94469 Deggendorf

**G) Anlagen**