



**DECKBLATT NR. 67  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT GEISELHÖRING  
FÜR DEN BEREICH  
WA „GREISSING“**

Stadt Geiselhöring  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 14.01.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 06.05.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 02.09.2025  
Feststellungsbeschluss vom 02.12.2025

**Vorhabensträger:**

Stadt Geiselhöring  
vertreten durch Herrn Ersten  
Bürgermeister Herbert Lichtinger

Stadtplatz 4  
94333 Geiselhöring

Fon: 09423/9400-0  
Fax: 09423/9400-50  
bauamt@geiselhoering.de

.....  
Herbert Lichtinger  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Ziel .....	3
1.2 Verfahren.....	3
1.3 Übersichtslageplan .....	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	6
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
2.1 Städtebauliches Konzept.....	8
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>8</b>
3.1 Wasserversorgung .....	8
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	8
3.3 Energieversorgung .....	9
3.4 Telekommunikation .....	9
3.5 Abfallentsorgung .....	9
<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>10</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	10
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	10
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>17</b>
2.1 Natürliche Grundlagen.....	17
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung .....	19
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	20
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	22
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	22
2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	23
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	24
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	25
<b>3. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>26</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	26
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	26
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	26

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt die Ausweisung einer weiteren Bauparzelle am nord-westlichen Ortsrand der Ortschaft Greißing. Die Bauparzelle befindet sich im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung des im Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes „Greißing“. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des WA „Greißing“ im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB in der 2020 gültigen Fassung) war eine Flächennutzungsplanänderung damals nicht erforderlich.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 67 zum Flächennutzungsplan beinhaltet daher auch eine Anpassung des Geltungsbereiches des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Greißing“.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll die städtebauliche Wohnsituation und Planung im Nordwesten der Ortschaft Greißing festgeschrieben und verfestigt werden. Die Funktion des Ortes als Wohnstandort soll weiter gestärkt werden.

#### **1.2 Verfahren**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 67 fortzuschreiben. Im Parallelverfahren sollen auch der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 47 geändert, sowie der Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt werden.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird für den Änderungsbereich eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 1856 und 1869 (Wirtschaftsweg), jeweils der Gemarkung Geiselhöring mit insgesamt ca. 0,11 ha Fläche.

Der Geltungsbereich der Anpassung umfasst die Flurnummern 1857, 1862, 1863/2 und 1880/TF, alle der Gemarkung Geiselhöring mit insgesamt ca. 12,28 ha Fläche.

### 1.3 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 17.04.2025 – M 1:25.000

## 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt das Stadtgebiet von Geiselhöring gemäß der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, südwestlich des Oberzentrums Straubing.

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) liegt Geiselhöring im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es ist als Unterzentrum ausgewiesen, und befindet sich räumlich etwa zwischen dem Oberzentrum Straubing und dem möglichen Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Wohnens an einem städtebaulich integrierten Standort.

Mit der unmittelbaren Lage zwischen dem alten Dorfgebiet im Süden und einem Allgemeinen Wohngebiet im Norden erfolgt eine Verfestigung der städtebaulichen Wohnsituation im Nordwesten von Greißing mit ressourcenschonender und wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung. Es erfolgt keine Zerschneidung bislang unbeeinträchtigter Landschaftsbereiche.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Geiselhöring stellt den Änderungsbereich als „landwirtschaftliche Vorrangfläche“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“, angrenzend an das bestehende Dorfgebiet im Süden bzw. ein Allgemeines Wohngebiet im Nordosten dar.

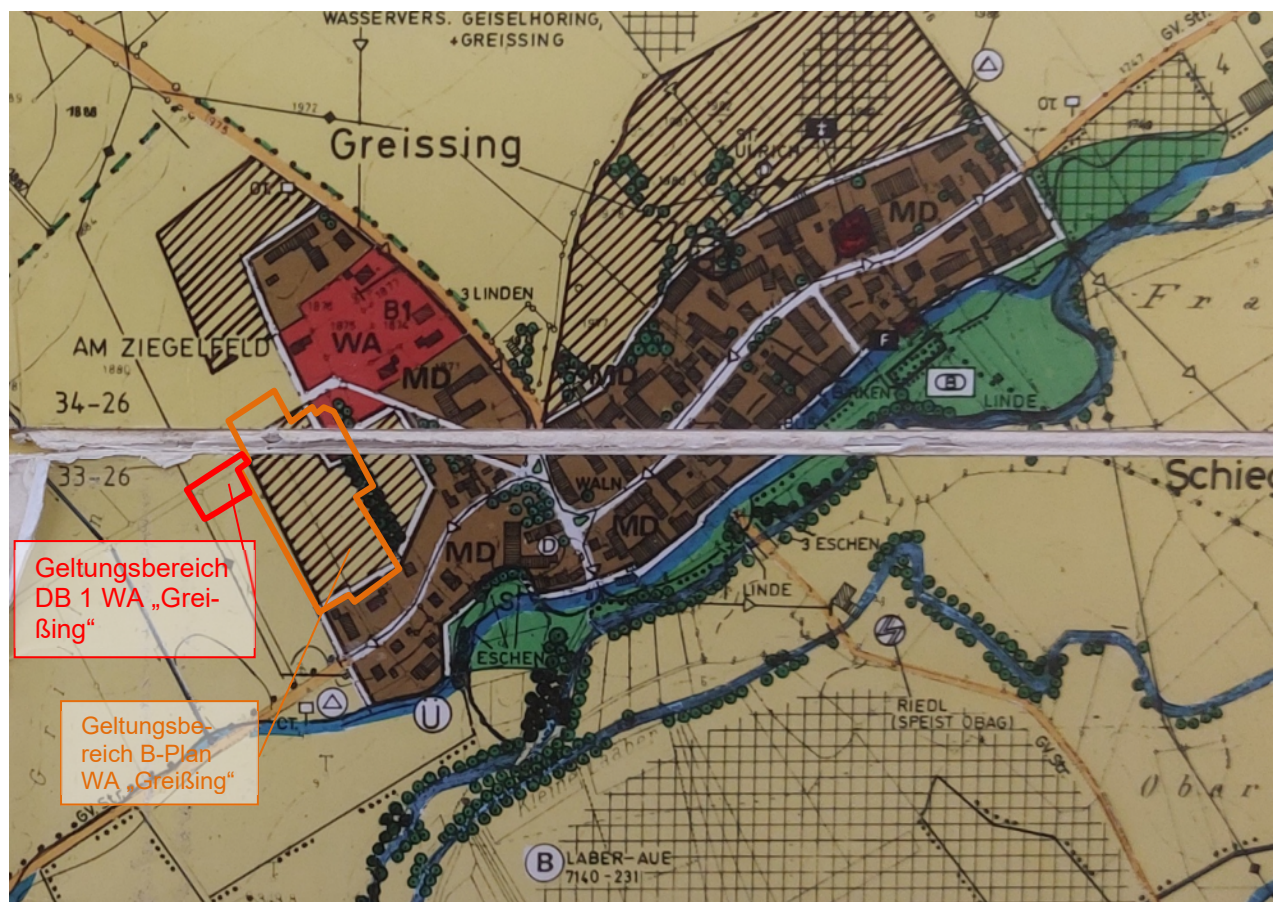


Abb.2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab, mit Darstellung der Änderungs- und Anpassungsbereiche

Mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 14.03.2003 (Nr. 41-610) wurde für das Stadtgebiet Geiselhöring ein Landschaftsplan genehmigt. Mit Bekanntmachung am 09.09.2003 ist der Landschaftsplan rechtswirksam.

Neben den Aussagen des Flächennutzungsplanes ist hier entlang des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges als Zielvorstellung die Anlage von Einzelbäumen oder Heckenstrukturen planerisch dargestellt.

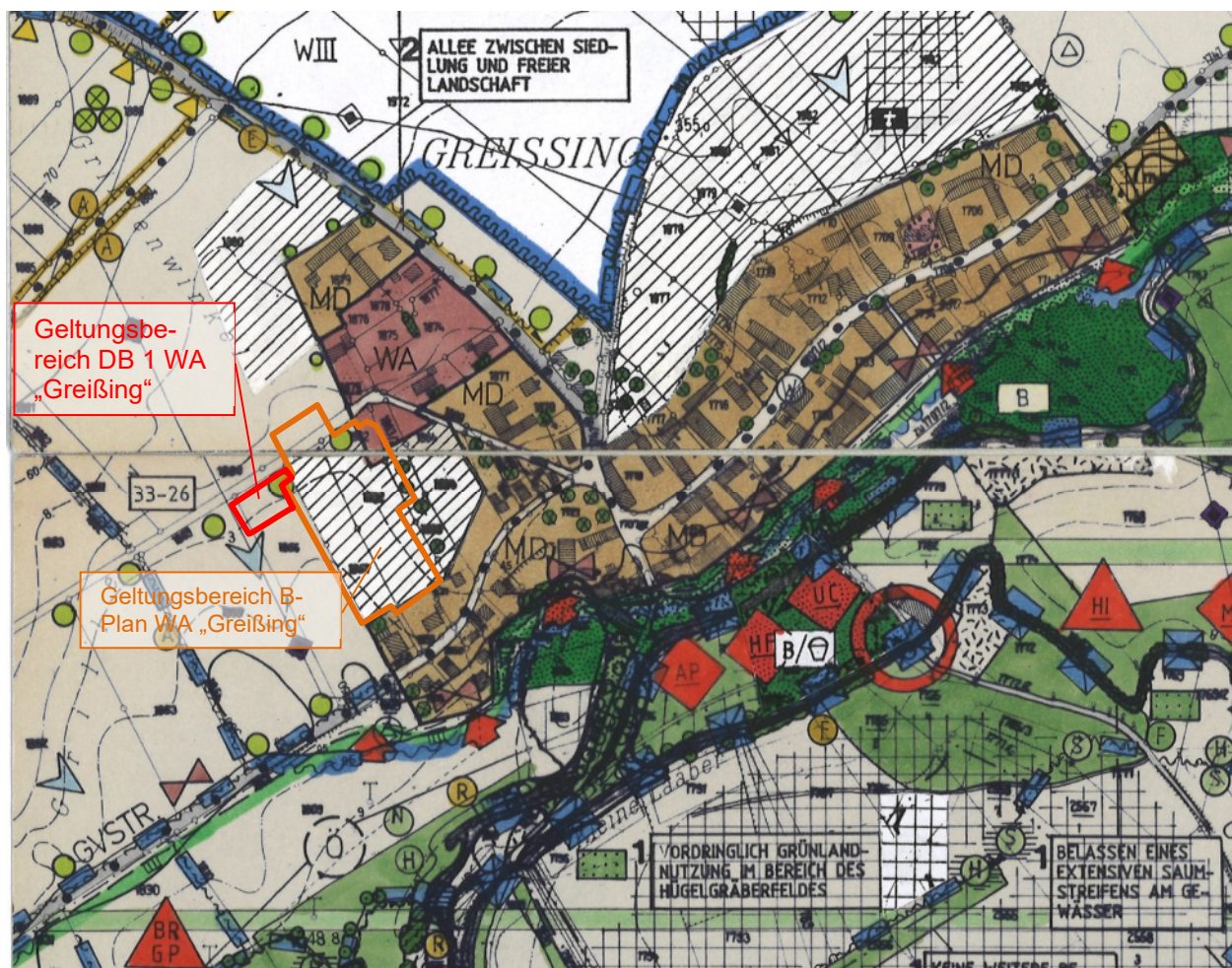


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab mit Darstellung der Änderungs- und Anpassungsbereiche

## 1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 12,39 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Greißing.

Die Ausgangsfläche des Änderungsbereiches mit einer geplanten Bauparzelle stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivacker) dar. Unmittelbar im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 1869 Gmkg. Geiselhöring), welcher im angrenzenden Bereich in den Geltungsbereich integriert ist. Im westlichen und nördlichen Anschluss befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das überplante Gebiet fällt vom nördlichen Wirtschaftsweg nach Südosten ab und weist Geländehöhen von ca. 354 m ü. NHN bis 352 m ü. NHN im Südosten auf.

Der Anpassungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans WA „Greißing“ ist bereits überwiegend bebaut.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden. Folgende Bodendenkmäler sind in einer Entfernung von ca. 170 bis 380 m im Umfeld des Plangebietes verzeichnet:

- D-2-7140-0050: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-2-7140-0021: „Mittelalterlicher Turmhügel“
- D-2-7140-0125: „Verebnete Grabhügel der Hallstattzeit“
- D-2-7140-0150: „Siedlung und Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler (gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG) vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich als Kleinbauernhaus (D-2-78-123-42) in einer südöstlichen Entfernung von ca. 280 m. Die Katholische Filialkirche St. Ulrich (Chorturmkirche) befindet sich in einer östlichen Entfernung von ca. 500 m.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 17.04.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten, allerdings innerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber liegt in einer südlichen Entfernung von ca. 220 m.

Bei Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen sind auch abseits von Gewässern flächige Überflutungen nicht auszuschließen. Östlich des Planungsbereiches, im Geltungsbereich des WA „Greißing“, befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss (UmweltAtlas Bayern, Einsichtnahme 17.04.2025).

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Stadt Geiselhöring auf der Fläche nicht bekannt.

## 2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „Greißing“ erfolgt in angebundener Lage die Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Greißing, im Anschluss an bestehende Wohnbebauung.

Durch die geplante Änderung sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Nordwesten von Greißing, unmittelbar angrenzend an das bestehende Dorfgebiet im Süden.

## 3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Gehölzflächen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

### 3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Mallersdorf erfolgen.

Durch den Abschluss einer Sondervereinbarung nach § 8 Wasserabgabegesetz (WAS) kann das Anschlussrecht (§ 4 WAS) für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser hergestellt werden.

### 3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage geplant. Bei Errichtung von Kellergeschossen sind ggfs. private Hebeanlagen über die Rückstauenebene erforderlich.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu sind kombinierte Rückhalte- und Speicherzisternen mit z.B. 5 m<sup>3</sup> Rückhalte- und 3 m<sup>3</sup> Speichervolumen auf jedem Grundstück vorgesehen.

Nicht versickerbares Überschusswasser kann dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Auf *öffentlichen* Flächen (von Straßenbereichen) anfallendes Niederschlagswasser ist mittels Quergefälle dem seitlichen Wiesenstreifen zuzuleiten.

Damit soll eine überwiegende Versickerung erzielt werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern. Nicht versickerbares Überschusswasser kann dem gepl. gemeindlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG geplant. Hierzu ist bereits im Nordwesten des WA „Greißing“ eine Trafostation bereitgestellt.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

### **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

### **3.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW-SR). Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden über entsprechende Wertstoffhöfe oder -Container gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

## UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Er bezieht sich nur auf den Änderungsbereich der Grundstücke Fl.Nr. 1856/TF und 1869/TF, jeweils der Gemarkung Geiselhöring. Für den Anpassungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans WA „Greißing“ ist kein Umweltbericht erforderlich.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 67. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Deckblattes-Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Greißing“ sind.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das vorliegende Deckblatt zum Flächennutzungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Hauptortes erreicht werden und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann.

Die geplante allgemeine Wohnbebauung liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Greißing. Im Osten grenzt Wohnbebauung des überwiegend bereits bebauten Allgemeinen Wohngebietes „Greißing“ an.

#### 1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

##### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Das Stadtgebiet Geiselhöring liegt gem. der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

##### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der*

*Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

#### *1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung*

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

#### *1.1.3 Ressourcen schonen*

- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

### *1.2 Demografischer Wandel*

#### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

- (G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

#### *1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden*

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- (G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*
- genutzt werden.*

#### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung ...*

### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

## 2. Raumstruktur

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)*
- *er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für das bestehende Allgemeine Wohngebiet für den örtlichen Bedarf.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnflächen sowie an das alte Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten.

### ➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand September 2021**

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplans Region Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019) liegt Geiselhöring im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es ist als Unterzentrum ausgewiesen, und befindet sich räumlich etwa zwischen dem Oberzentrum Straubing und dem möglichen Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### *A I - Leitbild*

1

(Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

2

(G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

#### *A II – Raumstruktur*

1 *Ökonomische Erfordernisse*

1.2

(G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

*Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.*

#### *B II – Siedlungswesen*

1 *Siedlungsentwicklung*

1.1

(G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

1.2

G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3

G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

2 *Siedlungsgliederung*

2.1

(G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbauflächen sowie an das alte Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

#### ➤ **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Änderungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans WA „Greißing“ (Anpassungsbereich) ist noch als „landwirtschaftliche Vorrangfläche“ dargestellt, da im Rahmen des durchgeführten beschleunigten Verfahrens (§ 13 b BauGB in der im Jahr 2020 gültigen Fassung) eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich war. Im Süden des bereits rechtskräftigen Wohngebietes grenzt das Dorfgebiet an, im Nordosten ein Allgemeines Wohngebiet. Im Westen und Norden grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 1 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 67 eine Umwidmung des vorliegenden Geltungsbereiches (Erweiterungsfläche) sowie des Plangebietes des bestehenden WA „Greißing“ in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohn- und Dorfgebietsflächen bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

## ➤ **Landschaftsplan**

Neben den Aussagen des Flächennutzungsplanes ist hier entlang des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges als Zielvorstellung die Anlage von Einzelbäumen oder Heckenstrukturen planerisch dargestellt.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches sowie des bereits rechtskräftigen WA „Greißing“ liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen. Die im Landschaftsplan als ökologisch sensibler Bereich dargestellte Talaue der Kleinen Laaber liegt in einer südlichen Entfernung von ca. 100 (Ursprungs-Bebauungsplan) bis 200 m (Erweiterungsfläche).

### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 1 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 47 eine Umwidmung des vorliegenden Änderungsbereiches (Erweiterungsfläche) sowie des Plangebietes des bestehenden WA „Greißing“ in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohn- und Dorfgebietsflächen bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

## ➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

### Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

## ➤ **Denkmalschutzrecht**

### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden. Folgende Bodendenkmäler sind in einer Entfernung von ca. 170 bis 380 m im Umfeld des Plangebietes verzeichnet:

- D-2-7140-0050: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-2-7140-0021: „Mittelalterlicher Turmhügel“
- D-2-7140-0125: „Verebnete Grabhügel der Hallstattzeit“
- D-2-7140-0150: „Siedlung und Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.



Abbildung 4: Bodendenkmale (Auszug aus dem BayernAtlas) – ohne Maßstab

### Berücksichtigung

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

### Bau- und Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler (gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG) vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich als Kleinbauernhaus (D-2-78-123-42) in einer südöstlichen Entfernung von ca. 280 m. Die Katholische Filialkirche St. Ulrich (Chorturmkirche) befindet sich in einer östlichen Entfernung von ca. 500 m.

### Berücksichtigung

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

#### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 17.04.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten, allerdings innerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber liegt in einer südlichen Entfernung von ca. 220 m.

#### ➤ **Wasserschutz /-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Ein Trinkwasserschutzgebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Donau-Isar-Hügelland“ (062), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Talraum der Kleinen Laber“ (0625) zugerechnet.

Die Landschaft wird durch das breite Sohltal der mäandrierenden kleinen Laber geprägt, das durch natürliche, künstliche und abgedämmte Altwasserschleifen begleitet wird. Die randlichen Terrassen und die zum Hügelland ansteigenden Hänge sind mit Lößlehm bedeckt. (ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS STRAUBING-BOGEN 2007).

Zwischen dem Dungau im Norden und dem Unteren Isartal reicht von Südwesten das Donau-Isar Hügelland in den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen. Mit einer Ausdehnung von 387,9 qkm nimmt es ca. ein Drittel (32,3 %) der Landkreisfläche ein. Es umfasst die naturräumlichen Einheiten „Hügelland von Aiterach und Kleiner Laaber“ (062-A) sowie „Tal der Großen Laaber“ (062-B) der ABSP-Erstbearbeitung. In den angrenzenden Landkreisen Regensburg, Landshut und Dingolfing-Landau setzt es sich unter derselben Bezeichnung fort.

Der Naturraum wird durch die tertiären Ablagerungsmassen der Alpen aufgebaut. Es handelt sich um Kiese, Sande, Tone und Mergel der oberen Süßwassermolasse. Stellenweise sind in die Molasseschicht sogenannte „Süßwasserkalke“ eingeschlossen, die an steileren Hängen zu Tage treten können und kalkreiche Sonderstandorte im großenteils basenarmen Hügelland bilden. Mit der Hebung des Alpenvorlandes setzte die Zertalung des

Naturraumes ein, wodurch eine durch zahlreiche Täler in viele Hügel und Rücken gegliederte Landschaft entstanden ist. Vielfach sind die tertiären Ablagerungen im Landkreis von Lösslehm- und Lössschichten überlagert, woraus sich tiefgründige Braunerden mittlerer bis hoher Sättigung gebildet haben (in Verebnungen und Senken aufgrund des tonigen Untergrundes unter Staunäseeinfluss pseudovergleyt). Diese Böden stellen beste Ackerstandorte dar, so dass der Naturraum zusammen mit dem angrenzenden Dungau zu den am intensivsten landwirtschaftlich genutzten Räumen in Bayern zählt, in welchem die Ackernutzung bei weitem überwiegt. Auch das bedingt ackerfähige Grünland dürfte heute weitgehend als Acker genutzt werden (z. B. im Einzugsgebiet des Reißinger Baches). Wiesen sind allenfalls noch in den Bach- und Flussauen zu finden, wo grundwasserbeeinflusste Gleyböden und örtlich auch Niedermoorbildungen auftreten. Durch Entwässerung wurden auch die fruchtbaren Böden der Aue größtenteils in Ackernutzung überführt. Mittlerweile sind durch den konzentrierten Einsatz von Naturschutz- und Agrarumweltmaßnahmen schwerpunktmäßig im Tal der Kleinen Laaber wieder zusammenhängende Wiesenauen im Entstehen, in kleinerem Umfang auch in der Aiterachau. Auf den Höhen und an den steileren Hängen, wo die Löss- bzw. Lösslehmüberdeckung fehlt, treten teils podsolige mittel- bis tiefgründige Braunerden geringer Sättigung auf. Hier finden sich ertragsschwächere Äcker bzw. überwiegend Wald. Die Waldbestände sind klein und liegen zerstreut auf den Höhenrücken des Hügellandes. Siedlungen entwickelten sich schwerpunktmäßig entlang der Fluss- und Bachtäler, z. B. entlang von Kleiner Laaber (hier befinden sich die größten Ortschaften) und Aiterach, aber auch an den kleineren Gewässern. Auffällig ist die Einzelgehöft-Struktur der Gemeinde Schwimmbach

Das **Klima** der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Greißing, westlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet „Greißing“.

Die Ausgangsfläche der geplanten Bauparzelle stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivacker) dar. Unmittelbar im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 1869 Gmkg. Geiselhöring), welcher im angrenzenden Bereich in den Geltungsbereich integriert ist. Im westlichen und nördlichen Anschluss befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 1.120 m<sup>2</sup> Fläche.

Das überplante Gebiet fällt vom nördlichen Wirtschaftsweg nach Südosten ab und weist Geländehöhen von ca. 354 mü.NHN bis 352 mü.NHN im Südosten auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der

Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (M6a).

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

## 2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Es folgt eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie).

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im März 2025. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung der Ortschaft Greißing. Gehölze sind nicht vorhanden.

### Gefäßpflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie kommen im Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

### Fledermäuse:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumrarder, Eichhörnchen) hätten. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essentielles Jagdhabitat kann aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Das Tal der Kleinen Laber, welches als Jagdbiotop für Fledermäuse zu werten ist, liegt in einer südlichen Entfernung von mind. 300 m.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für Biber, Fischotter und Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen.

Im Geltungsbereich sowie im bestehenden Ortsrandbereich fehlen Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Es fehlt an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen von Tagfalterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

### Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

### Brutvögel

#### Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel jedoch die unmittelbare Nähe zu Siedlungsändern.

Aufgrund der Kulissenwirkung durch Bebauung und der geringen Größe des Geltungsgebietes kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Wiesen- bzw. Bodenbrütern ausgeschlossen werden.

Teilbereiche der südlich gelegenen Talau der Kleinen Laber sind gem. FIS-Natur als Feldvogelkulisse - Rebhuhn erfasst. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung von mind. 350 m ausgeschlossen werden.

#### Artengruppen Brutvögel-Heckenbrüter:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze, welche als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen.

Die an den neuen Ortsändern geplanten Heckenpflanzungen stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

### Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

## **2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden
- Geringfügiger Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Bodenversiegelungen
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden

- Versickerung des Oberflächenwassers ortsnahe bzw. Rückhalt über Rückhalteeinrichtungen

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse
- Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen im Bereich der Versiegelungen
- Vermeidungsmaßnahmen durch festgesetzte Pflanzflächen
- kein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland)
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch seitliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren
- Verbesserung der gesamtökologischen Situation durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke
- Keine gravierend störende Fernwirkung aufgrund der Lage, der geringen Flächengröße und der Eingrünungsmaßnahmen
- Durch Eingrünungsmaßnahmen Optimierung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Strukturierung.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Eingrünung mit Gehölzpflanzungen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

#### Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

## 2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung <sup>1)</sup>	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden und Fläche	geringe Bedeutung (2)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (2)	geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	

Tabelle 1: Bewertung der Schutzgüter

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

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

## 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### ➤ Bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Grundstücks bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,3 überbaut und somit versiegelt; andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

#### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern.

Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

## 2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

#### ➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und Ortsrandeingrünung)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. von Sockelmauern bei Zäunen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

#### ➤ **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

#### ➤ **Schutzgut Boden**

- Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Norden und Westen.

## 2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für die Vereinfachte Vorgehensweise ist die Planung von Wohnbauflächen und die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie folgt erfüllt sind:

### 1. Vorhabenstyp

Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von < 2 ha auf. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein.

### 2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutztes Ackerland).

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

### 3. Schutzgut Boden und Fläche

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl  $\leq 0,30$ ) begrenzt.

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes vor.

#### 4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper der Hauptgebäude werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

#### 5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

#### 6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet grenzt im Osten bereits an bestehende Bebauung an. Es beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen entlang der neuen westlichen und südlichen Außengrenze festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans getroffen werden, wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht sind durch grünordnerische Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes zu minimieren und zu kompensieren. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der westlichen und südlichen Seite sind entsprechende private Grünflächen vorzusehen.

### 2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene Wohngebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan Stadt Geiselhöring
- Landschaftsplan Stadt Geiselhöring
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (März 2025)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Greißing des Stadtgebietes Geiselhöring soll in angebundener Lage eine weitere Bauparzelle im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung des im Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes „Greißing“ entstehen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des WA „Greißing“ im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB in der 2020 gültigen Fassung) war eine Flächennutzungsplanänderung damals nicht erforderlich.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 67 zum Flächennutzungsplan beinhaltet daher auch eine Anpassung des Geltungsbereiches des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Greißing“.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und -anpassung soll die städtebauliche Wohnsituation und Planung im Nordwesten der Ortschaft Greißing festgeschrieben und verfestigt werden. Die Funktion des Ortes als Wohnstandort soll weiter gestärkt werden. Die Planung stellt eine sinnvolle städtebauliche Ortsabrundung dar.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst mit einer Fläche von ca. 0,11 ha die Flurnummern 1856/TF und 1869/TF, jeweils der Gemarkung Geiselhöring.

Der Anpassungsbereich des rechtskräftigen Bauungs- mit Grünordnungsplanes WA „Greißing“ umfasst die Flurnummern 1857, 1862, 1863/2 und 1880/TF, alle der Gemarkung Geiselhöring mit insgesamt ca. 12,28 ha Fläche.

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Greißing in angebundener Lage, außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 12,39 ha.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans getroffen werden, wird im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.