



**STADT
GEISELHÖRING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA „GREISSING“**

Stadt Geiselhöring
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 14.01.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 06.05.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 02.09.2025
Satzungsbeschluss 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

A	BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	4
1.	ALLGEMEINES	3
1.1	Planungsanlass und Verfahren	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Planungsauftrag	3
1.4	Übersichtslageplan M 1:25.000	4
1.5	Luftbildausschnitt.....	5
1.6	Gewähltes Verfahren.....	6
1.7	Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen	6
1.8	Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	8
2.	Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
2.1	Grundzüge der Planung	11
2.2	Städtebauliches Konzept.....	11
2.3	Erschließungs- und Bebauungskonzept.....	11
3.	Ver- und Entsorgung.....	12
3.1	Wasserversorgung	12
3.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	12
3.3	Energieversorgung	13
3.4	Telekommunikation	13
3.5	Abfallentsorgung	13
4.	Umweltbericht.....	14
4.1	Einleitung	14
4.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	14
4.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung	14
4.2	Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	21
4.2.1	Natürliche Grundlagen	21
4.2.2	Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	23
4.2.3	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	24
4.2.4	Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	30
4.2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	30
4.2.6	Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (auf der Ebene des Bebauungsplanes).....	31
4.2.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	32
4.3	Eingriffsregelung	32
5.	Zusätzliche Angaben	34
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	34
5.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	34
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

A BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt im nordwestlichen Anschluss an den Bebauungsplan WA „Greissing“ Baurecht für eine weitere Bauparzelle auf dem Grundstück Flurnummer 1856, Gemarkung Geiselhöring zu schaffen, um den örtlichen, unverändert anhaltenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort weiter gestärkt werden.

Die Stadt Geiselhöring beschloss daher die Änderung des im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB in der 2020 gültigen Fassung) aufgestellten Bauungs- mit Grünordnungsplans WA „Greissing“ durch vorliegendes Deckblatt Nr. 1.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB werden zeitgleich der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 67 und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 47 fortgeschrieben. Die Festsetzungen dieses Bauungsplan-Deckblattes ersetzen in dessen Geltungsbereich die bisherigen planlichen und textlichen Festsetzungen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 umfasst die geplante Bauparzelle auf einer Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 1856, sowie eine Teilfläche des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 1869, jeweils der Gemarkung Geiselhöring, mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1.120 m²

1.3 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

1.4 Übersichtslageplan M 1:25.000



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

1.5 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbild aus dem BayernAtlas vom 17.04.2025 – M 1:2.500

1.6 Gewähltes Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.01.2025 beschlossen, das Deckblatt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Greissing zu schaffen.

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 Ziff. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 3 u. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, welcher die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. Deshalb werden zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 67, und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 47 geändert.

Die Änderungsverfahren von Flächennutzungs- und Landschaftsplan beinhalten auch eine Anpassung des Geltungsbereiches des bereits rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes, da eine Änderung im beschleunigten Verfahren (in der 2020 gültigen Fassung des BauGB) nicht erforderlich war.

1.7 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt das Stadtgebiet Geiselhöring im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

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.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet. Der überplante Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an das bestehendes WA „Greissing“ besteht. Eine neue Zersiedelung an anderer Stelle in der Gemeinde wird damit vermieden. Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung ist möglich.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans WA „Greissing“ 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.

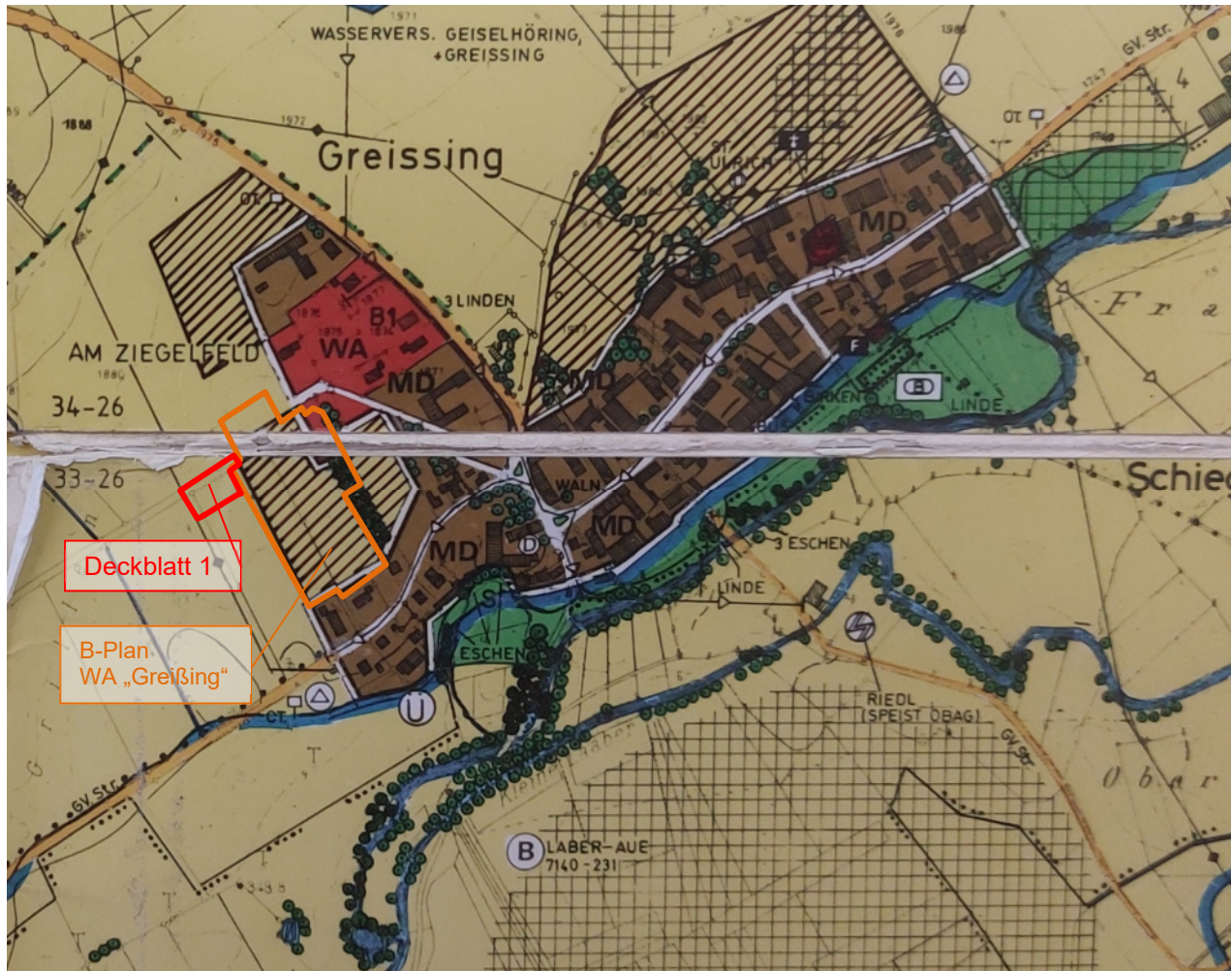


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab mit Darstellung der Änderungsbe-
reiche

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.

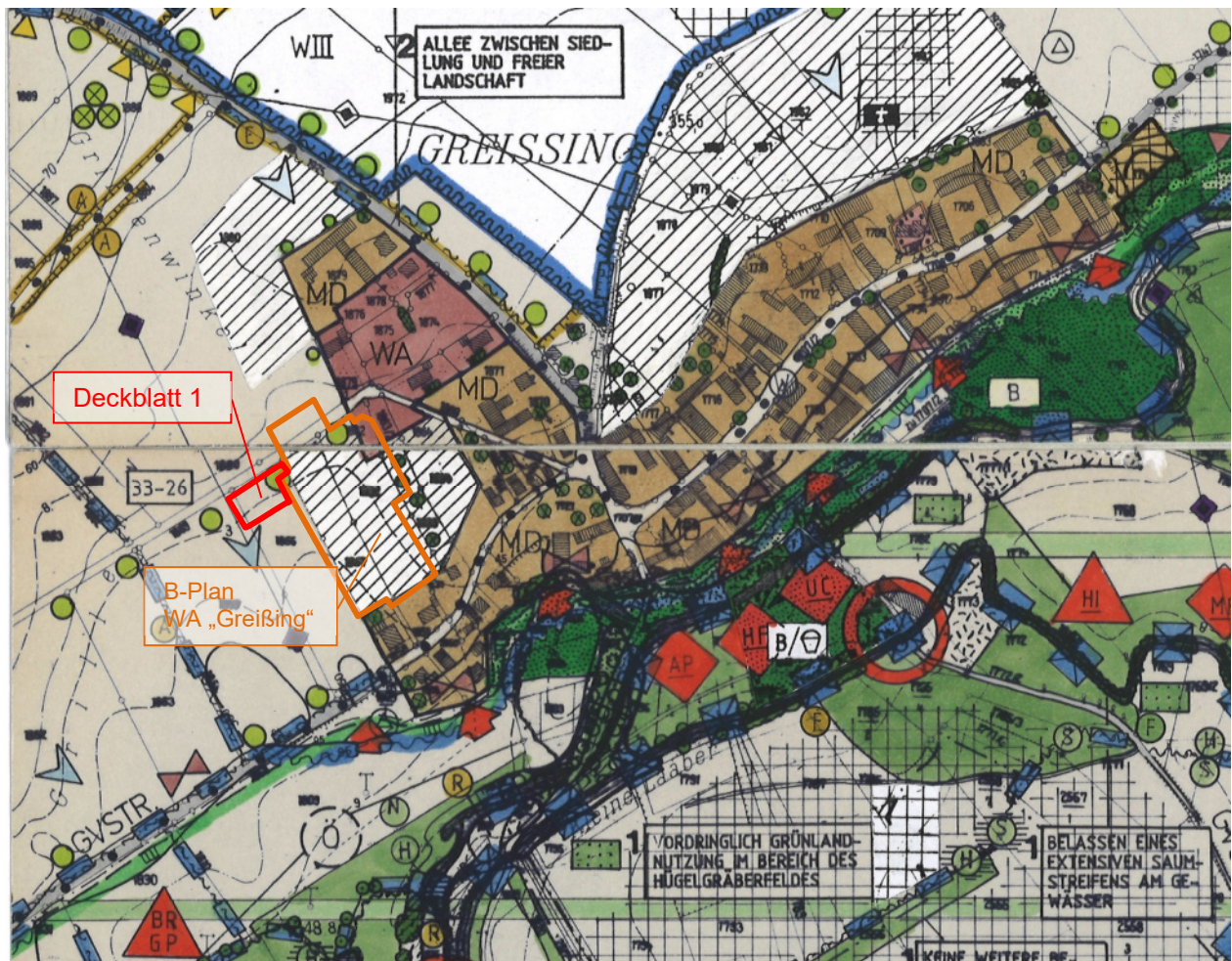


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab mit Darstellung der Änderungsbereiche

1.8 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

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 Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 1.120 m² Fläche.

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.

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

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



Abb. 5: Blick vom nördlichen Wirtschaftsweg auf die bestehende Bebauung am nordwestl. Ortsrand, rechts Fl.Nr. 1856



Abb. 6: Blick vom nördlichen Wirtschaftsweg Richtung SO auf den bestehenden westl. Ortsrand



Abb. 7: Blick entlang des Wirtschaftsweges Richtung SW



Abb. 8: Blick von südlich gelegenen Haagmühler Straße Richtung Norden zum Plangebiet

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung auf dem im Plangebiet liegenden Grundstück, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage im Wohngebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß.

2.2 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung der Stadt Geiselhöring ist es, das Allgemeine Wohngebiet „Greissing“ um eine Parzelle zu erweitern.

Die geplante Baugebietserweiterung stellt eine städtebaulich sinnvolle weitere Entwicklung im westlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung dar. Das Gebiet soll mit einem Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden. Somit lehnt sich diese geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und -höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandenen Straßen im Osten. Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

Die Schaffung einer weiteren Wohnbauparzelle an dieser Stelle bietet sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und direktem Anschluss an bestehende Bebauung an.

2.3 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die geplante Erweiterung wird ausgehend von der im Nordosten verlaufenden Erschließungsstraße „Grillenweg“ über den bestehenden Kiesweg (Fl.Nr. 1869 Gmkg. Geiselhöring) erschlossen.

Der Kiesweg soll als öffentliche Erschließungsstraße mit einem Straßenquerschnitt von 5,00 m Breite (bituminöse Befestigung zulässig) und einem 1,20 m breiten, wasserdurchlässigen Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen ausgebildet werden.

Zulässig ist ein Einzel- oder Doppelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen. Die Vollgeschosse können entweder als zwei oberirdisch sichtbare Geschosse (E+I) – Haus-Typ A, oder als ein oberirdisches, sichtbares Erdgeschoß und ein sichtbares, ausgebautes Untergeschoss (E+U) – Haus-Typ B ausgebildet werden.

Bei einem Niveauunterschied des Urgeländes ab 1,5 m, an den Außenkanten des Gebäudes gemessen (Haustiefe), ist zwingend ein Hanghaus (sichtbares, ausgebautes Untergeschoss = E+U) auszubilden.

Beim Haus-Typ A (E+I) wird die traufseitige Wandhöhe auf max. 6,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe bei einfachen Pultdächern beträgt 8,00 m. Beim Haus-Typ B beträgt die traufseitige Wandhöhe auf max. 5,50 m und maximal 7,50 m als Firsthöhe. Die maximale Firsthöhe bei einfachen Pultdächern beträgt 6,00 m.

Bei Errichtung eines Einzelhauses sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, bei Errichtung eines Doppelhauses ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer - aufgrund der ländlichen Ortsstruktur keine Flachdächer - zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 38°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Einfache und versetzte Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von 5° bis 25° vorgesehen. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nichtglänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metaldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

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 Wasserabgabebesatzung (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 m³ Rückhalte- und 3 m³ 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.

4. Umweltbericht

4.1 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.

4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Greissing, westlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet „Greissing“. Die Ortschaft Greissing liegt ca. 800 m nördlich des Hauptortes Geiselhöring, am nördlichen Rand der Talniederung der Kleinen Laber.

Mit vorliegendem Deckblatt zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan soll das bestehende Allgemeine Wohngebiet weiterentwickelt werden.

Im Einzelnen werden in der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen
- Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes.

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Greissing als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 umfasst die geplante Bauparzelle auf einer Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 1856, sowie eine Teilfläche des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 1869, jeweils der Gemarkung Geiselhöring, mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1.120 m². Die geplante Parzelle wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

4.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 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 Flächennutzungsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist der Geltungsbereich des Deckblattes als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans WA „Greißing“ 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 Änderung 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 vorliegenden Deckblattes sowie des WA „Greißing“ liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen. Die im Landschaftsplan als ökologisch sensibler Bereich dargestellte Talaue der Kleinen Laber 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 Änderung 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.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope 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 (private grünordnerische Maßnahmen).

➤ Denkmalschutz

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 9: 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 Baudenkmalen 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).

4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

4.2.1 Natürliche Grundlagen

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

Die Landschaft wird durch das breite Sohllental der mäandrierenden kleinen Laaber 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 großenteils 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 ertragschwächere 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, die sich v. a. im benachbarten Landkreis Dingolfing-Landau wiederfindet.

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 Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 1.120 m² 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.

4.2.2 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 Siedlungsrändern.

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

Teilbereiche der südlich gelegenen Talau der Kleinen Laber sind gem. FIS-Natur als Feldvogelkulisser - 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 Ortsrändern 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.

4.2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** im Osten des Plangebietes fast ausschließlich als Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) angesprochen. Im Westen werden die Böden fast ausschließlich als Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird für den vorliegenden Bereich sandiger Lehm mit mittlerem Zustand und aus Lößboden entstanden angegeben (sL3LÖD) (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Bodenteil-funktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	<p>Bodenschätzungskarte: sL3LÖD http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)</p> <p>Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)</p> <p>BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, Lage teilweise innerhalb von wassersensiblen Bereichen</p>	Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	<p>Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)</p> <p>BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, Lage teilweise innerhalb von wassersensiblen Bereichen</p>	<p>Schluff bis Schluffton (Lösslehm), Durchlässigkeit mittel</p> <p>geringes bis mittleres Rückhaltevermögen</p>	2 (gering)
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	<p>Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G091 Vorlandmolasse – Mallersdorf-Pfaffenberg) http://www.umweltatlas.bayern.de (Gewässerbewirtschaftung)</p>	Zustand Komponente Nitrat: Überschreitung Schwellenwert anthropogen bedingt	2 (gering)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	<p>Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G091 Vorlandmolasse – Mallersdorf-Pfaffenberg) http://www.umweltatlas.bayern.de (Gewässerbewirtschaftung)</p>	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: schlecht	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	<p>Bodenschätzungskarte: sL3LÖD</p>	Mittlerer Zustand	2 (gering) bis 3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschicht	<p>Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Geologie)</p>	/	/

Gesamtwert			1,9 (gering)
-------------------	--	--	-------------------------

Tabelle 1: Bewertung der Bodenteilfunktionen

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Seltene Böden (z.B. Moorböden, Flugsande) sind nicht vorhanden.

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Baubedingt wird eine Teilfläche versiegelt. Oberboden wird hier abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch Festsetzung einer GRZ geregelt.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 22.04.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten, allerdings teilweise innerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1a als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden ist.

Auswirkungen:

Durch die weitere Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, Stellplätze, o. dgl.) bzw. ggf. unterirdisch über Rigolensysteme versickert oder natürlichen Gewässern zugeführt und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Östlich des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich direkt angrenzend gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen im Geltungsbereich WA „Greissing“. Weiter ist entsprechend der Topographie (Nord – Süd-Gefälle) im Planungsbereich erhöhter Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Keller schächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Es ist aufgrund der direkt angrenzenden bestehenden Bebauung davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Kaltluftabflussbahn der Kleinen Laber.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

Von der Bebauung sind keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung in **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche dar, mit nur **geringer** Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 2.2 zum Umweltbericht). Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete von europäischem Rang (FFH-, SPA-Gebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope betroffen.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Ergebnis:

Durch die Wohnbebauung bei einer GRZ von 0,3 sind Umweltauswirkungen in **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) in leicht hängiger Lage Richtung Südosten dar. An die geplante Wohnbebauung schließt im Osten bestehende Wohnbebauung an. Landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen.

Etwaige visuelle Beeinträchtigungen werden durch die entlang der West- und Südgrenze festgesetzte Ortsrandeingrünung minimiert. Die geplante Erweiterungsfläche stellt eine sinnvolle Ortsabrundung in westliche Richtung dar.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind **nicht** zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung weist das Gebiet nur einen geringen Wert für die Erholung auf. Landschaftsprägende Elemente befinden sich nicht im Plangebiet mit Umfeld.

Der entlang der Nordgrenze in West-Ost-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg führt vom Ortsbereich in die freie Landschaft Richtung Westen. Die dort liegenden Waldgebiete am Talrand der Kleinen Laber sind für die Naherholung geeignet.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Die neue Bebauung schließt an bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in **geringem** Umfang zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Lärm/Immissionen)

Beschreibung:

Vom landwirtschaftlich genutzten Grundstück gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Auswirkungen:

Lediglich während der Bauphase ist im Zuge der Errichtung des Gebäudes und der Erschließungsstraße mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär auf einen relativ kurzen Zeitraum begrenzt.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

4.2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

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

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden und Fläche	geringe Bedeutung (2)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (2)	geringe bis mittlerer 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
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	

Tabelle 2: 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.

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

4.2.5 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.

4.2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (auf der Ebene des Bebauungsplanes)

➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder 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 Ortsränder
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Westen und Süden.

4.2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen 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.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben.

4.3 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 diese Vereinfachte Vorgehensweise 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 den in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen minimiert und kompensiert. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der westlichen und südlichen Seite sind entsprechende private Grünflächen vorgesehen; hierzu werden in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 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.

5.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.

- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsfläche sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt im nordwestlichen Anschluss an den Bebauungsplan WA „Greissing“ Baurecht für eine weitere Bauparzelle auf dem Grundstück Flurnummer 1856 Gemarkung Geiselhöring zu schaffen, um den örtlichen, unverändert anhaltenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Die Stadt beschloss daher die Änderung des im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB in der 2020 gültigen Fassung) aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplans WA „Greissing“ durch vorliegendes Deckblatt Nr. 1.

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Greissing in angebundener Lage, außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 1.120 m² die Flurnummern 1856/TF und 1869/TF, jeweils der Gemarkung Geiselhöring.

Das geplante kleinflächige Baugebiet stellt städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung an einer bereits bestehenden Erschließungsstraße am nordwestlichen Ortsrand dar. Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten. Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung sowie zur ökologischen Durchgängigkeit bei Einfriedungen sind festgesetzt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt.

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.