



Begründung gem. § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan B1 **„HIRSCHLING AUFELD“**



Stadt: : **Geiselhöring**
Landkreis : **Straubing-Bogen**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Entwurf** erneute Auslegung
Fassung vom 03.12.2024

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner
und Beratender Ingenieur Part mbB
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279
08774-96996-0 info@bindhammer.de
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

INHALTSVERZEICHNIS:

A) EINLEITUNG	3
Anlass der Planaufstellung	3
Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben	3
1.1. Landesplanung	3
1.2. Regionalplanung	4
1.3. Flächennutzungsplan	6
1.4. Landschaftsplan	6
1.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
1.6. Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung	7
1.7. Wassersensibler Bereich	8
1.8. Sonstige Planungsvorgaben	8
B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES	9
Beschreibung des Planungsgebietes	9
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes	9
2.2. Nutzungen und Gebäudebestand	9
Städtebauliches Konzept	10
2.3. Entwurf	10
C) SONSTIGES	11
3. Versorgung und Entsorgung	11
4. Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen	12
5. Immissionsschutz	13
6. Denkmalschutz	16
7. Altlasten	16
8. Umweltbericht nach § 2a BauGB und ergänzende Vorschriften nach § 1a BauGB	17
D) FLÄCHENBILANZ	17

Anhang:

- Umweltbericht
- Baugrundgutachten (lfb hantke)
- Hochwasserberechnung (Ferstl Ing.-GmbH)
- Ausgleichsflächenplan
- Bebauungs- und Grünordnungsplan

A) EINLEITUNG

Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebiets von Geiselhöring im Ortsteil Hirschling.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 52, 53 und 219, Gemarkung Hirschling, mit einer Fläche von 13.568 soll ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Die Gebäude auf Fl.Nr. 52 wurden abgebrochen, das Grundstück wird derzeit als teilweise als Lagerfläche genutzt. Auf Fl.Nr. 53 befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ohne Nutztierhaltung. Das Grundstück Fl.-Nr. 219 ist aktuell landwirtschaftliche Ackerfläche. Der Geltungsbereich ist im Nordosten durch die landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.Nr. 55 und Ackerflächen begrenzt. Im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. An der Westgrenze des Planungsgebietes verläuft auf Fl.Nr. 51 ein Graben bzw. namenloser Bach der zur Kleinen Laber führt. Jenseits des Bachs liegt auf Fl.Nr. 49 ein landwirtschaftliches Hofgrundstück. Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an die Ortsstraße (Staatsstraße 2142) an.

Der Stadtrat Geiselhöring hat in seiner Sitzung am 08.11.2022 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Hirschling B1 „AUFELD“ gefasst.

Das Büro BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

Als Zielvorstellung für das Bauleitplanverfahren wurde die Aufteilung des Grundstücks in 8 neue Parzellen formuliert. Zudem soll die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.-Nr. 53 in die Planung aufgenommen werden. Das Gebiet soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO festgesetzt werden. Dieser Baugebietstyp ermöglicht, wegen der höheren zu duldenen Immissionen im Planungsgebiet, ein Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Bei vorliegender Planung bieten sich besonders die an der Staatsstraße liegenden Parzellen Nr. 3 und 9 auch für eine landwirtschaftliche Nutzung an.

Die Nutzungen gem. §5a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und §5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen), sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

1.1. Landesplanung

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, Stand: 15.11.2022, ordnet das Gemeindegebiet Geiselhöring nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Gemäß LEP (2023) werden folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers getroffen:

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 weiterzuentwickeln.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum geschaffen oder erhalten werden.

Demographischer 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.

Siedlungsstruktur:

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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.

Insgesamt bietet die Planungsfläche sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf. Das neue Quartier soll an die bestehende Siedlungseinheit angebunden werden. Eine weitere bauliche Entwicklung darüber hinaus wird nicht erfolgen.

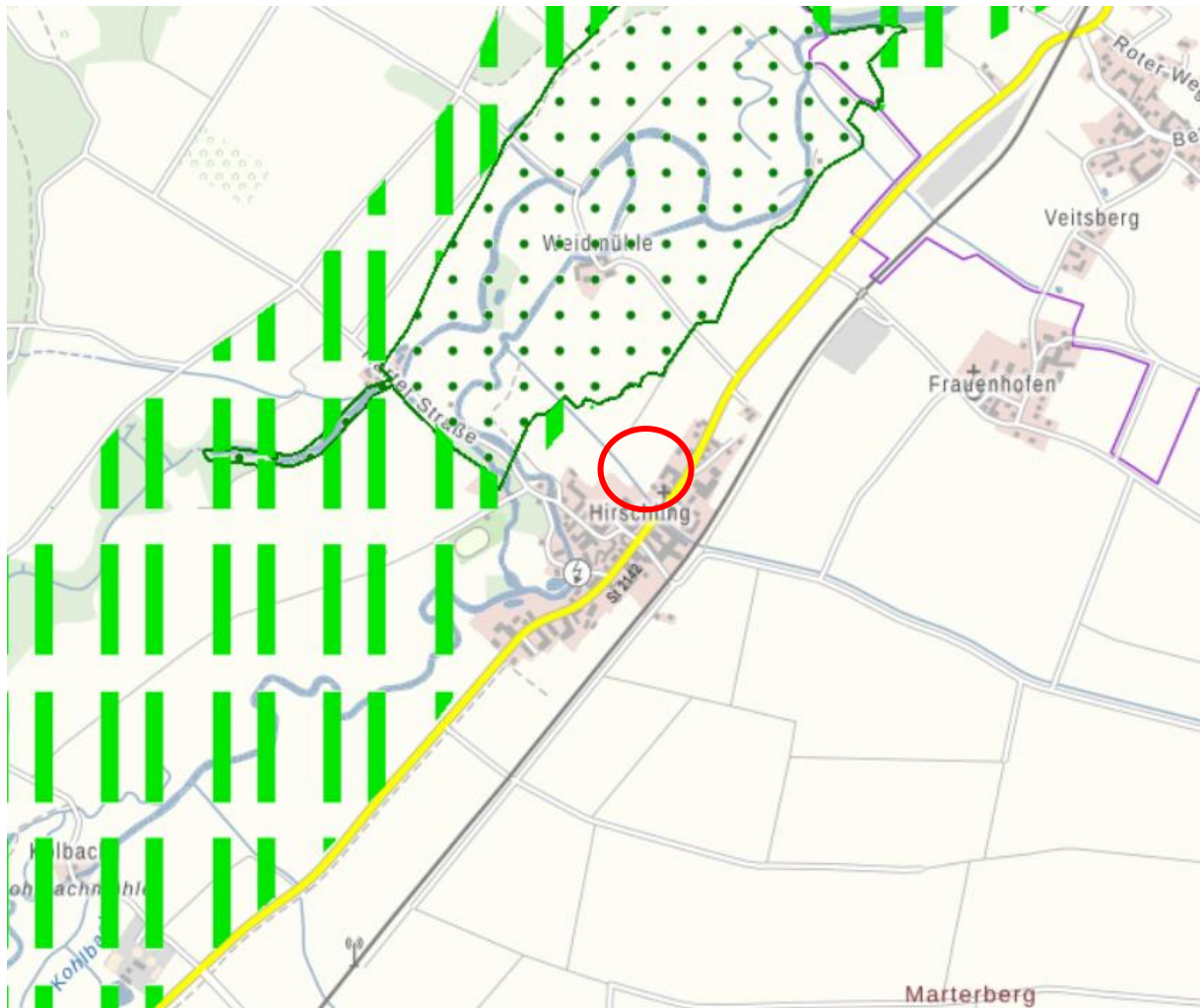
1.2. Regionalplanung

Folgende Vorgaben sieht der Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) vor:

Der Regionalplan sieht den Gemeindebereich des Unterzentrums Geiselhöring als Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Im Regionalplan ist das Tal der kleinen Laber nordwestlich des Geltungsbereiches als Regionaler Grünzug sowie als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Diese Flächen werden durch

die aktuelle Planung nicht berührt.



Quelle: BayernAtlas 09/2023

Siedlungswesen:

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird. (RP12: B II 1 – G)

Auf die Anmerkungen zu den Vorgaben der Landesplanung in Punkt 1.1 wird verwiesen. Aufgrund der Ortsrandlage kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Baugestaltung wird umgebungsorientiert und landschaftsschonend eingebunden und an umliegenden Gebäuden orientiert.

1.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich und an dessen angrenzende Flächen bisher nicht.

1.6. Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Die Stadt Geiselhöring hat zum Stand 31.12.2021 insgesamt 6.930 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet. Seit dem Jahr 2011 hat die Bevölkerung von 6.564 Einwohnern bis 2021 um 366 Einwohner zugenommen. Das entspricht einen Zuwachs von ca. 10 % (Bayer. Landesamt für Statistik; Stadt Geiselhöring 09 278 123, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten). Diese Entwicklung ist u. a. auf die Ausweisung von Bauflächen in Geiselhöring mit insgesamt 60 Parzellen zurückzuführen. Die bisher positive Entwicklung zeigt, dass die Stadt Geiselhöring als Wohnort attraktiv ist. Die Nähe zu den Oberzentren Landshut und Straubing sowie zum Regionalzentrum Regensburg mit dem umliegenden Verdichtungsraum bieten günstige Standortvoraussetzungen.

Im Stadtgebiet Geiselhöring stehen aktuell weder im Innenraum noch in den Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. In den älteren Siedlungsbereichen sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und auf die seitens der Stadt kein Zugriff besteht. Mit der privaten Leerstandsborse auf der Homepage der Stadt Geiselhöring wird laufend versucht, vorhandenen Wohnraum im Innenbereich zu mobilisieren.

Das zuletzt am Hauptort ausgewiesenen Baugebiete „Marktfeld“ (35 Parzellen in Geiselhöring) und „Untere Marktsau“ (2 Parzellen in Geiselhöring), sowie Bauflächen in den Außenorten Oberharthausen (8 Parzellen) und B2 Greibing (15 Parzellen) sind bereits vollständig veräußert. Mit den Baugebieten WA „Wallkofen B5 Nord-West“ (13 Parzellen, davon noch 2 Parzellen frei) und WA „Hadersbach Kirchmarterfeld“ (9 Parzellen) werden aktuell zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale in den Außenorten überwiegend zur Deckung des dortigen Bedarfes geschaffen.

Über private Erschließungsträger werden die Baugebiete „Geiselhöringer Feld“ (25 Parzellen) und „Grollareal“ (5 Mehrfamilienhäuser) entwickelt. Hier liegt eine Vielzahl von Anfragen vor, so dass mit einer zügigen Vermarktung der Parzellen zu rechnen ist. Die beiden Baugebiete „Geiselhöringer Feld“ und „Grollareal“ sollen aber nicht gleichzeitig alle Parzellen zur Verfügung stellen, sondern werden diese schrittweise über einen Zeitraum von ca. 6 Jahren auf den Markt bringen.

Weiterhin ist es so, dass sich in der Stadt Geiselhöring ein größerer Automobilzulieferbetrieb ansiedelt. Es werden zunächst 150 und dann im Endausbau etwa 400 neue Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch wird sich auf jeden Fall ein zusätzlicher weiterer Bedarf an Wohnbebauung ergeben. Auch der Ortsteil Hirschling wird hiervon betroffen sein.

Die Stadt Geiselhöring hat im Vorfeld eine schriftliche Befragung von 54 Grundstückseigentümern in Hirschling durchgeführt. Von den 21 Rückmeldungen war nur 1 negative Reaktion dabei, die restlichen befürworteten ein Baugebiet. 7 Befragte zeigten grundsätzliches Interesse am Erwerb einer Parzelle.

Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Baulandentwicklung in Hirschling ermöglicht 8 neue Bauparzellen mit insgesamt maximal 20 Wohneinheiten und stellt damit eine maßvolle Erweiterung dar, mit der die vorhandene Nachfrage im Ortsteil gedeckt werden kann. Daher vertritt die Stadt Geiselhöring die Auffassung, dass die Neuausweisung an diesem Standort unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage vertretbar ist.

1.7. Wassersensibler Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im wassersensiblen Bereich eines namenlosen Baches, der zur Kleinen Laber fließt. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges, ein mittleres oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken: an kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Im Hinblick auf diese Hochwassergefahr hat die Stadt Geiselhöring die Ferstl Ing.-GmbH, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit einer Hochwasserberechnung beauftragt. Diese Berechnung vom 26.08.2022 liegt der Begründung als Anhang bei.

1.8. Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Beschreibung des Planungsgebietes

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebiets von Geiselhöring im Ortsteil Hirschling. In Hirschling liegt das Planungsgebiet im nordöstlichen Ortsbereich. Das Gemeindegebiet von Geiselhöring liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Straubing-Bogen.

Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf alle im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke (alle Gemarkung Hirschling: Fl.Nr. 52, Fl.Nr. 53 und Fl.Nr. 219). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 13.568 m².

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von ca. 347 m ü. NN im Süd-Osten an der Ortsstraße (Staatsstraße 2142) nach ca. 343 m ü. NN im Nord-Westen ab.

Der Geltungsbereich ist im Nordosten durch die landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.Nr. 55 und Ackerflächen begrenzt. Im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. An der Westgrenze des Planungsgebietes verläuft auf Fl.Nr. 51 ein Graben bzw. namenloser Bach der zur Kleinen Laber führt. Jenseits des Bachs liegt auf Fl.Nr. 49 ein landwirtschaftliches Hofgrundstück. Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an die Ortsstraße (Staatsstraße 2142) an

2.2. Nutzungen und Gebäudebestand

Im Geltungsbereich:

Die Gebäude auf Fl.Nr. 52 wurden abgebrochen, das Grundstück wird derzeit teilweise als Lagerfläche genutzt.

Auf Fl.Nr. 53 liegen Wohn- und Betriebsgebäude eines landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ohne Nutztierhaltung.

Das Grundstück Fl.Nr. 219 ist aktuell landwirtschaftliche Ackerfläche.

Angrenzende Grundstücke:

Im Osten grenzt auf Fl.Nr. 55 eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Aktuell sind hier die landwirtschaftlichen Grundstücke verpachtet. Nutztierhaltung findet keine statt.

Im Westen neben dem Graben/Bach grenzt auf Fl.Nr. 49 eine landwirtschaftliche Hofstelle an. In den vergangenen Jahren diente der anliegende Garten als Weide und Koppel für Pferde. Die Pferdehaltung war eine Hobbytierhaltung mit weniger als 5 Pferden. Aktuell befinden sich keine Pferde und keine Nutztiere auf dem Hof.

Geplante Nutzung:

Es ist eine bauliche Nutzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO vorgesehen.

Städtebauliches Konzept

2.3. Entwurf



Durch die vorliegende Planung wird an dieser Stelle der Ortsrand von Hirschling etwas weiter nach Südwesten verschoben. Die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle bietet sich auch aufgrund einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur an. Das Bau-gebiet liegt an einem leicht Nord-West-exponierten Hang. Die Planung sieht 8 Baugrundstücke vor, die für Einzelhäuser konzipiert sind.

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bauentwicklung ermöglichen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll dabei der Lage am Ortsrand und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumanprüchen inklusive energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Bebauung des Dörflichen Wohngebietes mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.

Von der im Süden verlaufenden Ortsstraße (Staatsstraße 2142) aus wird eine Planstraße mit Stichwegen nach Nordwesten und Nordosten die Grundstücke verkehrlich erschließen. Die Verkehrsflächen werden so dimensioniert, dass die verschiedenen Sparten genügend Raum bleiben wird. Für etwaige Siedlungsflächenenerweiterungen nach Nordwesten und Nordosten wird jeweils ein Straßenstich bis zur Geltungsbereichsgrenze geplant. An der Kreuzung dieser beiden Straßenstiche ist eine Wendefläche geplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Naturdenkmale. Das Landschaftsschutzgebiet „Hirschlinger Au“ beginnt ca. 100 m nordwestlich. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß ABSP-View wurde in der Kirche, welche dem Einfahrtsbereich der geplanten Erschließungsstraße gegenüber der Staatsstraße 2142 liegt, die überregional bis landesweit bedeutsame Fledermausart Großes Mausohr (RLD 3, FFH II) 1991 und 1999 nachgewiesen. Sollte diese Fledermausart noch immer dort vorkommen, ist kein Verbotstatbestand zu erwarten, da das Planungsgebiet wegen seiner Kleinflächigkeit keine Beeinträchtigung des Jagdgebietes darstellt.

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

C) SONSTIGES

3. Versorgung und Entsorgung

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Wasserzweckverband Mallersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

Schmutzwasser

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

Regenwasser

Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist, so weit wie möglich, zu erhalten (vgl. IM Bek. Vom 27.03.1985, MABl. S 279).

Untergeordnete Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen).

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das Niederschlagswasser sollte - soweit möglich - auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist über die im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten je Parzelle bereits eingebaute, kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Im Nordwesten des Plangebiets ist ein zentrales Versickerungsbecken geplant. In diesem wird das Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen dem Grundwasser zugeführt. Für sehr starke Regenereignisse wird eine Überlaufscharte zum Graben vorgesehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist unter Punkt 7.6 '*Abschätzung der Wasserdurchlässigkeit*' im Bericht der Baugrunderkundung des Labor für Baustoffprüfungen, Straßkirchen, vom 27.06.2022, welcher Anhang der Begründung ist, sowie der im Nachgang durchgeführten Sickertests (Prüfbericht vom 17.08.2023) nachgewiesen.

Die Planung der Entwässerungsanlagen erfolgt durch die EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael-Burgau-Str. 22a, 93049 Regensburg.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

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. Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Dörfliche Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch den Klimaschutz zu leisten.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Für alle Gehölzpflanzungen werden standortheimische Gehölze nach Artenliste festgesetzt.
- Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mind. 5 m breite private Pflanzzone anzulegen, welche auf mindestens 50 % der Grundstückslänge 2-reihig mit heimischen Gehölzen als Ortsrandeingrünung zu bepflanzen ist.
- Innerhalb des Gebiets sind in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant. Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.

- Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen: Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasser-durchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

5. Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamt Straubing-Bogen hat bei der Fachstellenbeteiligung in dem vorhergegangenen Verfahren nach § 4.2 BauGB folgende Anmerkungen und Hinweise mitgeteilt:

„Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind zu o.a. Bauleitplanung folgende Punkte anzumerken:

- *Der Geltungsbereich soll nunmehr als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden. Für diese Gebietsart ist in Anhang 7 der TA Luft 2021, welcher zur Beurteilung von Geruchsimmissionen heranzuziehen ist, (noch) kein Immissionswert festgelegt. Im entsprechenden Kommentar der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) vom 08.02.22 ist dazu u. a. ausgeführt, dass eine Zuordnung des dörflichen Wohngebietes zum Immissionswert für Dorfgebiete sachgerecht ist, sofern die Nutzung in einem dörflichen Wohngebiet zu der eines Dorfgebietes tendiert, z. B. in der Form, dass landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in relevantem Ausmaß im Gebiet vorhanden sind oder Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe (ausnahmsweise) zugelassen sind. In dörflichen Wohngebieten, in denen die Nutzung im Wesentlichen dem Wohnen und in deutlich geringerem Umfang der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben (Gewerbe, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) dient, könne entsprechend der tatsächlichen Nutzungssituation auch ein niedrigerer Immissionswert oder Zwischenwert festgelegt werden. Im vorliegenden Fall sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe ausdrücklich ausgeschlossen. Aufgrund der geplanten Baugrenzen ist es darüber hinaus auch eher unwahrscheinlich, dass sich im Plangebiet ein land- oder forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ansiedeln wird. **Vielmehr ist von einer konzentrierten Wohnbebauung auszugehen. Vor diesem Hintergrund wäre das geplante MDW hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit eher einem WA als einem MD gleichzusetzen.***
- *Am 05.07.24 wurde eine Ortseinsicht durchgeführt. Im Rahmen dieser Ortseinsicht wurde u. a. der landwirtschaftliche Betrieb Peringer aufgesucht. Auf Nachfrage gab der Betriebsleiter an, dass der Tierbestand nach wie vor den Werten entspricht, die mit baurechtlichem Bescheid vom 13.11.2014 (Az. 41-602-B-2014-367) genehmigt wurden. Unter Zugrundelegung dieser Daten wurde eine Geruchsimmissionsprognoseberechnung nach der VDI 3894-2 durchgeführt.*

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass an den geplanten Parzellen 4, 5, 6 und 7 mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 10 % zu rechnen ist. Gemäß TA Luft 2021, Anhang 7, bedeutet dies, dass hier vom Auftreten schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen ausgegangen werden muss, sofern die genannten Parzellen hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit einem WA entsprechen.

Dagegen ist darauf hinzuweisen, dass an keiner der geplanten Parzellen mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 15 % gerechnet werden muss. Der Immissionswert des Anhang 7 der TA Luft 2021 für ein MD würde folglich eingehalten. Um die Auswirkungen der Planung auf den landwirtschaftlichen Betrieb weitergehend zu untersuchen, wurden die Berechnungen auf die bestehende Situation ausgedehnt. Hier zeigt sich, dass mit Ausnahme der Wohngebäude mit den Hausnummern 26, 29 und 31 an sämtlichen bestehenden Wohngebäuden im Umgriff eine Geruchsstunden-häufigkeit von 15 % oder weniger zu erwarten ist. An diesen Wohngebäuden, die einem MD zuzuordnen sind, sind folglich keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen zu besorgen. Die 3 genannten Wohngebäude Hausnummern 26, 29 und 31, an denen mehr als 15 % Geruchsstundenhäufigkeit zu erwarten ist, liegen am nordöstlichen Rand der Ortschaft Hirschling. Gemäß dem Kommentar der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) vom 08.02.22 zu Anhang 7 TA Luft kann bei Immissionsorten, die im Übergangsbereich vom MD zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen, ein Immissionswert von bis zu 20 % akzeptiert werden. Nach hiesiger Ansicht ist dies vorliegend für die Wohngebäude mit den Hausnummern 26, 29 und 31 zutreffend und anwendbar. An den Wohnhäusern mit den Hausnummern 26 und 29 prognostiziert sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von weniger als 20 %, folglich ist hier davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelt-einwirkungen vorliegen. Das Wohngebäude Hausnummer 31 wird von der 20 %-Linie an der südlichen Gebäudeecke geschnitten. Da der Großteil des Gebäudes außerhalb der 20 %-Linie liegt, die Berechnung nach VDI 3894-2 die Immissionssituation grundsätzlich konservativ abbildet, die Ableitbedingungen im vorliegenden Fall als überaus positiv zu werten sind (Kaminhöhen, Bypass-Schaltungen zur Erhöhung der Abluftgeschwindigkeit) und bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Bestand ohnehin lediglich zu fordern ist, dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Stand der Technik (welcher von vorliegender Anlage sicher erfüllt wird) auf ein Mindestmaß zu beschränken sind, ist ein immissionsschutzrechtliches Einschreiten im Bestand auch in Bezug auf das Wohngebäude Hausnummer 31 nicht angezeigt.

Um die Auswirkungen der vorliegenden Planung weiter zu verdeutlichen, wurde eine weitere, vergleichende Berechnung durchgeführt. So wurde die Geruchsemissions-fracht im Berechnungsprogramm geringfügig soweit gemindert, dass auch am Wohn-gebäude Hausnummer 31 eine Geruchsstundenhäufigkeit von max. 20 % auftritt. Dies wäre der Zustand, auf den die Schweinehaltungsanlage derzeit rein rechnerisch eingeschränkt ist.

Wird mit dieser Emissionsfracht ermittelt, in welchen Bereichen im Plangebiet mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 10 % gerechnet werden muss, so zeigt sich, dass hier nach wie vor die geplanten Parzellen 4, 5 und 6 betroffen sind. Dies bedeutet, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch die vorliegende Planung im Falle einer Bewertung als WA deutlich weitgehender eingeschränkt werden würde, als dies durch die bestehende Bebauung der Fall ist.

Insgesamt kann die Planung aus oben erläuterten Gründen v. h. nicht positiv bewertet werden. Sie würde zum einen schädliche Umwelteinwirkungen an einem Teil der geplanten Wohngebäude, zum anderen eine weitergehende Einschränkung für den landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl. Nr. 62 verursachen. Wie bereits mit Stellungnahme vom 13.12.2023 mitgeteilt, **wird durch den Technischen Umweltschutz für erforderlich erachtet, die Planung so zu gestalten, dass die Planflächen hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als MD anzusehen sind.**

- *Des Weiteren war während der Ortseinsicht am 05.07.24 festzustellen, dass unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Plangebiets, auf den Fl. Nrn. 50 (Stallung, Reithalle) und 49 (Koppelflächen, Reitplatz), eine Pferdehaltung betrieben wird. Ein Betriebsleiter konnte nicht angetroffen werden, weshalb auch die genaue Tier-bestandsgröße nicht eruiert werden konnte. Folglich kann v. h. auch der erforderliche Abstand zu Wohngebäuden nicht ermittelt werden. Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass die Thematik dieser benachbarten Anlage durch den Planungsträger im Rahmen des Verfahrens abgearbeitet werden sollte. Nicht zuletzt aufgrund der räumlichen Nähe können immissionsschutzrechtliche Konflikte hier nicht ausgeschlossen werden. Zur Orientierung kann mitgeteilt werden, dass im vorliegenden Fall zwischen dem Pferdestall und einem Immissionsort mit der Schutzwürdigkeit MD in Anlehnung an das Arbeitspapier für Pferdehaltungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ab dem ersten Großpferd ein Abstand von mindestens 20,2 m liegen muss. Für ein WA würde sich der Abstand auf 40,4 m verdoppeln. Für einen fiktiven Bestand von 5 Großpferden ergäben sich 21,1 bzw. 42,2 m. Auslauflächen sollten in den genannten Beispielfällen mindestens 10,1 bzw. 20,2 m (1 Großpferd) oder 10,5 bzw. 21,1 m (5 Großpferde) von einem Immissionsort entfernt sein. Die Abstandswerte für Bestandsgrößen zwischen 1 und 5 Großpferden können erforderlichenfalls linear interpoliert werden.“*

Die zitierten Anmerkungen und Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

- Mit der Parzelle Nr. 9 wurde die im Südosten an das Planungsgebiet angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.Nr. 53 in das Planungsgebiet einbezogen. Die geplanten Bauparzellen Nr. 1 bis 8 haben eine Gesamtfläche von 5.658 m². Die einbezogene Parzelle Nr. 9 hat eine Fläche von 4.033 m² und stellt einen angemessenen landwirtschaftlichen Anteil dar.
- Die Baugrenzen für die Parzellen 2 und 4 sowie den Parzellen 4, 5 und 6 werden parzellenübergreifend festgelegt. Somit wird hier auch Raum für landwirtschaftliche oder dörfliche Entwicklungen geschaffen.

Pferdehaltung auf Fl.Nr. 49

Im Westen neben dem Graben/Bach grenzt auf Fl.Nr. 49 eine landwirtschaftliche Hofstelle an. In den vergangenen Jahren diente der anliegende Garten als Weide und Koppel für Pferde. Die Pferdehaltung war eine Hobbytierhaltung mit weniger als 5 Pferden. Aktuell befinden sich keine Pferde und keine Nutztiere auf dem Hof.

Im vorliegenden Fall ist zwischen dem Pferdestall und einem Immissionsort mit der Schutzwürdigkeit MD in Anlehnung an das Arbeitspapier für Pferdehaltungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ab dem ersten Großpferd ein Abstand von mindestens 20,2 m einzuhalten.

Für einen fiktiven Bestand von 5 Großpferden ergäben sich 21,1 m.

Auslauflächen sollten im vorliegenden Fall mindestens 10,1 m (1 Großpferd) oder 10,5 m (5 Großpferde) von einem Immissionsort entfernt sein.

Die vorgenannten Mindestabstände sind in der Planung eingehalten.

Landwirtschaftliche Immissionen und Belange:

Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Immissionen und Belange wurden folgende Textliche Hinweise in die Planung aufgenommen:

- E.1 Der Geltungsbereich ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.
- E.2 Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.
- E.3 Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

6. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal. Wegen bekannter Bodendenkmäler in der Nähe (D-2-7140-0075 „Verebnetes Grabenwerk und Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Linearbandkeramik“ und D-2-7140-0076 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“) und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Plangebietes ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG.) sind genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG. und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung in vorliegenden Fall hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

7. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

8. Umweltbericht nach § 2a BauGB und ergänzende Vorschriften nach § 1a BauGB

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die

Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde (Dezember 2021) auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

D) FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich gesamt					13.568,0
abzüglich					
Bestehende Hofstelle auf Fl.Nr. 53					-4.033,0
Erschließungsstraße + Gehweg					-1.780,0
Multifunktionsstreifen + Ausweichstreifen					-424,0
Wartungsweg (Grünfahrt)					-186,0
private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)					-319,0
Fläche für Regenrückhaltebecken					-836,0
Weg neben Ortsrandeingrünung					-332,0
Nettobauland neu					5.658,0

Bayerbach, 03.12.2024