



Umweltbericht

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:

1. EINLEITUNG.....	3
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	4
Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald.....	5
Teil B I: Freiraum, Natur und Landschaft.....	6
Teil B: II Siedlungswesen.....	7
2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	7
2.1. Schutzgut Boden.....	7
2.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	8
2.3. Schutzgut Wasser.....	9
2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume.....	10
2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	12
2.6. Schutzgut Mensch.....	13
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	14
4.1. Vermeidung und Verringerung.....	14
4.2. Eingriffsermittlung.....	16
4.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	17
4.4. Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen.....	18
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	19
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	20
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	20
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21
9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen.....	21

Anlage: Ausgleichsflächenplan, M 1:1000

1. EINLEITUNG

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Dieser Leitfaden fusioniert die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 mit der Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung, die am 7. August 2013 eingeführt wurde.

Durch den neuen Leitfaden erfolgt eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktbezogenes Bilanzierungssystem.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

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 B1 „HIRSCHLING AUFELD“ gefasst.

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

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. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 13.568 m², darin ist mit Fl.Nr. 53 eine vorhandene landwirtschaftliche mit ca. 4.033 m² enthalten für die keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Auf ca. 9.535 m² erfolgt eine Neuausweisung von Bauland. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf alle im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke (alle Gemarkung Hirschling: Fl.Nr. 52, Fl.Nr. 53 und Fl.Nr. 219).

Das Gebiet soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO festgesetzt werden.

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.

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 duldenden 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.

Der Stadtrat der Stadt Geiselhöring vertritt die Auffassung, dass die Neuausweisung an diesem Standort unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage und der geplanten Nutzung vertretbar ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring ist das Planungsgebiet als Landwirtschaftliche Fläche und zum Teil als Dorfgebiet dargestellt.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Mit der Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geiselhöring durch Deckblatt Nr. 61 für das Dörfliche Wohngebiet "Hirschling Aufeld" wird der Flächennutzungsplan angepasst. Mit der Anpassung des Flächennutzungsplans entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet 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 Wohnraumsprüchen 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.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine mind. 5 m breite private Pflanzzone als Randeingrünung mit einer 2-reihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt.

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

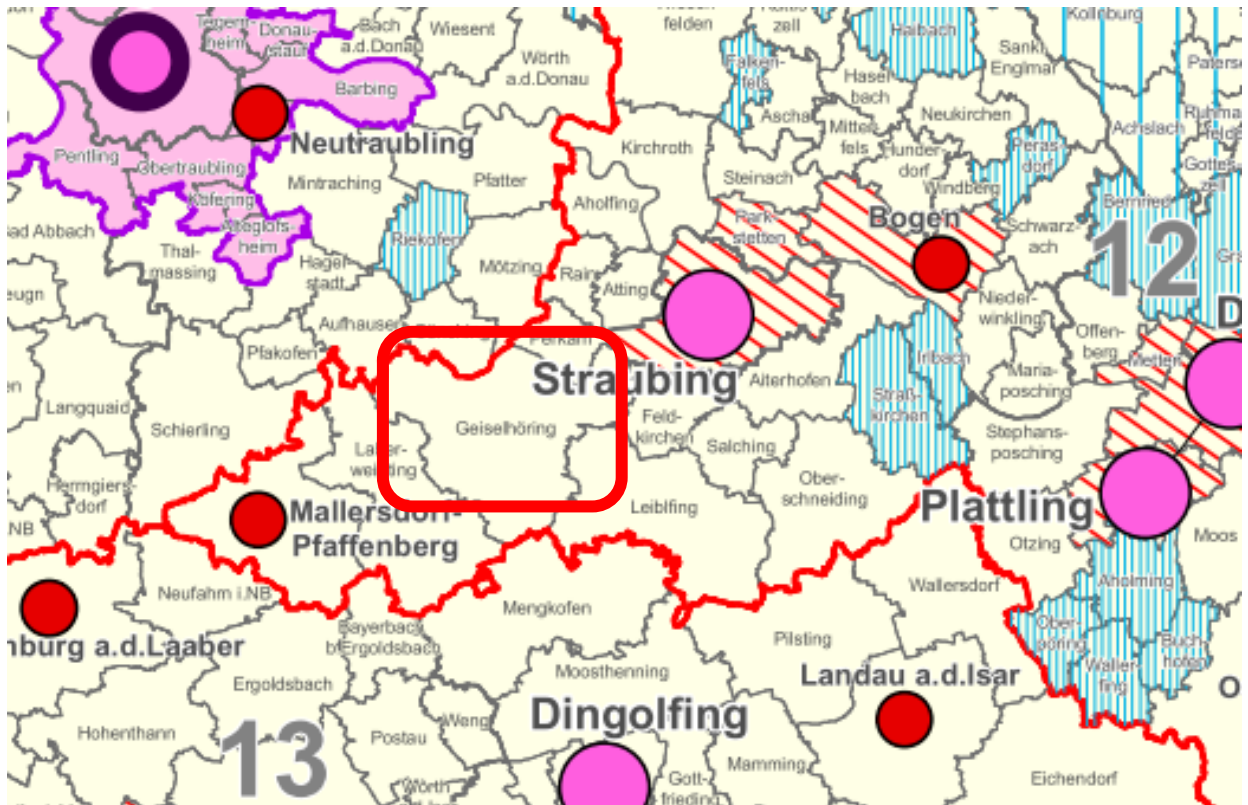
Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, Stand: 15.11.2022, ordnet das Gemeindegebiet Geiselhöring nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum

zu. Es besteht eine relative Nähe zu dem Oberzentrum Straubing.



Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2: Strukturkarte, Stand 15.11.2022

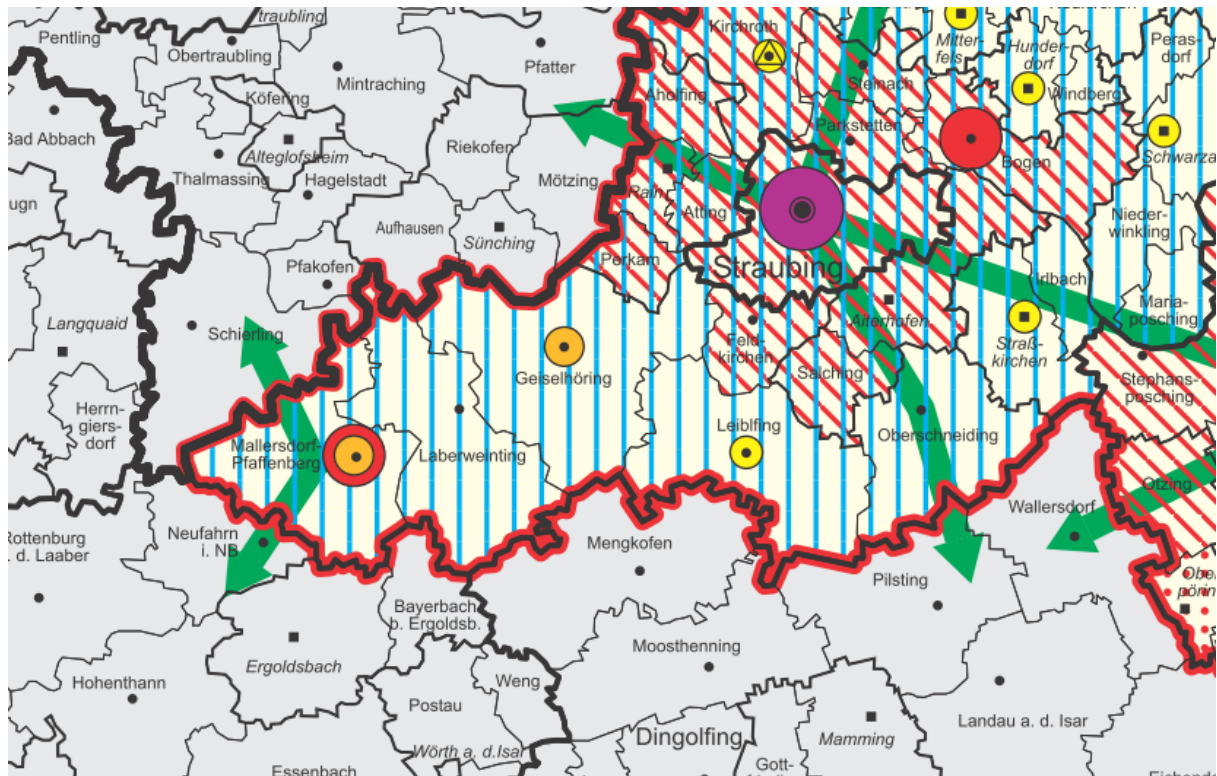
Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann. Weiter soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald

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.



Regionalplan Region Donau-Wald (12): Karte 1 Raumstruktur, Stand 08.04.2008

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.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 12 Donau-Wald sind zu berücksichtigen.

Teil B I: Freiraum, Natur und Landschaft

G 1.1 Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen der Region

- als Lebensgrundlage des Menschen
 - zum Schutz der Naturgüter und
 - als Zeugnis des kulturellen Erbes
- gesichert und entwickelt werden.

Ein ausgewogener Naturhaushalt soll unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche in allen Teilen der Region erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

G 1.4 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau soll vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben.

Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

Teil B: II Siedlungswesen

- G 1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
- G 1.3 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. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach **geringer, mittlerer** und **hoher** Erheblichkeit.

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird zur naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügelland (062-A) gezählt. Die Geologische Karte von Bayern (M 1:500.000) bestimmt die Geologische Einheit im Planungsgebiet als „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich“.

Nach der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern, M 1: 25.000 besteht im Planungsgebiet fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium).

Gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ wird die Bewertung der Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung (Standorte mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden) abgeleitet. Demnach kann hier nur im regionalen Kontext entschieden werden, ob der Standorttyp hier eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt (s. Tabelle II/1, Bewertung „sehr hoch“).

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen ist als sehr hochzubewerten.

Zudem haben die Böden im Gebiet gemäß den Angaben des UmweltAtlas ein geringes bis mittleres Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe sowie eine überwiegend sehr hohe relative Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe. Laut UmweltAtlas weisen die Böden eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Die Wertigkeit im Hinblick auf die landwirtschaftliche Eignung der Fläche ist als sehr hoch einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die leichte Hanglage kann ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten erfolgen. Bodenab- und auftrag sind bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar.

Dauerhaft werden die Flächen nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt.

Der Bodentyp hat eine hohe Ertragsfähigkeit. Bisher wurden diese Flächen als Ackerfläche bewirtschaftet, der Bereich der Parzelle 3 (ehem. Hofstelle) ist derzeit eine unkultivierte Fläche. Diese Bodenfunktionen gehen vollständig verloren. Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kultur-historische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion in die Liste 1b – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den

Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

2.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei 7-8°C. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen circa 700 bis 800 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Kaltluftneubildung reduziert. Ein weiterer Luftaustausch ist jedoch durch die angrenzenden offenen Ackerflächen und der geplanten Bebauung möglich. Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen.

Die Bebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, jedoch fast vollständig in einem Wassersensiblen Bereich.

Der ungefähre Grundwasserstand wird für den Planungsraum im UmweltAtlas Bayern mit > 20 dm tief angegeben. Die Grundwasserneubildung aus Niederschlag ist als gering bis mittel eingestuft.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Außerhalb der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein namenloser Bach zur Kleinen Laber hin.

Die Stadt Geiselhöring hat bei der Ferstl Ing.-GmbH, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, eine Hochwasserberechnung in Auftrag gegeben. Diese Berechnung vom 26.08.2022 liegt der Begründung als Anhang bei.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Ausweisung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt. Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

Während der Bauphase kann es zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Das Planungsgebiet entwässert von Nordosten nach Südwesten zum Bach, der der Kleinen Laber zufließt.

Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer aus den privaten Parzellen wäre zwar primär anzustreben, ist jedoch aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Dementsprechend werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Rückhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Damit kann in erheblichem Maße zur Eingriffsvermeidung beim Schutzgut Wasser und zur weitgehenden Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung beigetragen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf Grund der mäßigen Größe des überplanten Gebietes in Verbindung mit den Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

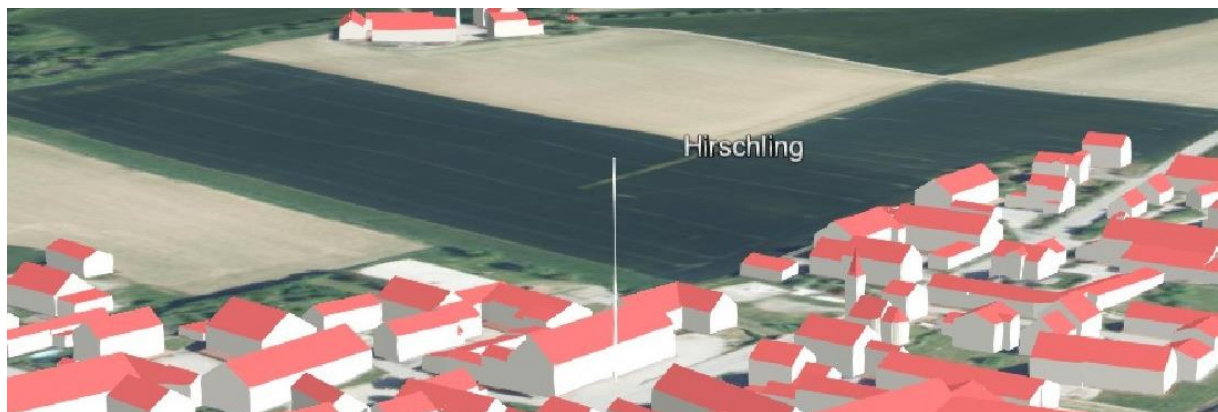
Beschreibung

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Schutzausweisungen gem. BNatSchG, Bay-NatSchG und / oder EU-FFH-RL (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der EU) vor.

Der Geltungsbereich ist im Nordosten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Ackerflächen, im Südwesten und Südosten durch die bestehende Bebauung und im Süden durch die Ortsstraße begrenzt. An der Westgrenze des Planungsgebietes verläuft ein namenloser Bach zur Kleinen Laber hin.

Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.



Blick auf den Planungsbereich von Süden

Durch die vorherige Nutzung weicht die reale Vegetation stark von der potenziell natürlichen Vegetation ab. Die potenziell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich als Potenzielle natürliche Vegetation ein Zittergras-eggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald entwickeln.

Die biologische Vielfalt im Planungsgebiet ist als gering ausgeprägt zu beurteilen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer geografische Datenbankabfrage mittels Online-Abfrage (LfU). Art-spezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze und außerhalb des Geltungsbereichs sind entlang des Bachs und auf den angrenzenden Grundstücken verschiedene Gehölze vorhanden, welche mögliche Quartiersbäume darstellen könnten. In diesen Bestand wird jedoch nicht eingegriffen.

Für mögliche Fledermausvorkommen in der Umgebung ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Jagdlebensraum der betroffenen Arten bewirkt, da in der näheren Umgebung des Artvorkommens ausreichend insektenreiche potenzielle Jagdlebensräume liegen. Eine Beeinträchtigung wichtiger Leitlinien („Flugstraßen“), an denen sich Fledermäuse auf dem Weg vom Quartier zum Jagdhabitat orientieren, wird ebenfalls nicht erwartet. Akute Gefährdungen durch Neubau oder Intensivierung von Verkehrsstrecken (Kollisionsgefahr) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Aufgrund fehlendem Nahrungsangebot im und in Ufernähe des im Westen fließenden Grabens ist dieser weder als Lebensraum für Biber noch für Fischotter geeignet.

Brutvögel

Für Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) ist das Vorhabensgebiet zwar prinzipiell zum Teil denkbar, aufgrund der vorhandenen Bebauungen in unmittelbarer Nachbarschaft (Kulissenwirkung) aber als nicht geeignet einzustufen.

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

Libelle

Der Lebensraum der Grünen Flussjungfer ist eine Charakterart der Mittel- und Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes. Die Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig-sandigen Grund, eine mittlere Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe. Von Bedeutung sind sonnige Uferabschnitte oder zumindest abschnittsweise nur geringe Beschattung durch Uferbäume. Da dies alles **nicht** auf den angrenzenden Bach zutrifft, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.

Gemeine Flussmuschel

Für mögliche Vorkommen im angrenzenden Bach ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Lebensraum der betroffenen Arten bewirkt.

Gefäßpflanzen

Ein mögliches Vorkommen (Kriechender Sellerie) kann ausgeschlossen werden, da die Primärlebensräume Quellbäche oder feuchte bis nasse Untergründe mit niedrig wachsender Vegetation sind. Beides trifft auf das Planungsgebiet nicht zu.

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 – unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme bzgl. Baufeldfreimachung - keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Baubedingte Auswirkungen

Als wesentliche baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind die Versiegelung und Überbauung von bislang unversiegelten sowie baubedingt die Schädigung angrenzender Vegetationsbestände durch Befahren, Stäube und Abgase zu nennen. Betroffen sind das Plangebiet sowie möglicherweise angrenzende Ackerflächen. Da es sich bei den baubedingten Auswirkungen nur um temporäre Eingriffe handelt, können diese als gering bewertet werden. Trotzdem werden durch die mit dem Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen verbundenen Störungen Tiere vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigt.

Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt, so dass sie keinen Lebensraum mehr darstellen. Eine Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist in der Regel für häufig auftretende und weitverbreitete Arten gegeben. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.

Um Auswirkungen auf die Bodenbrüter zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (Zeit ohne Vogelbruten: 1. Oktober bis 28. Februar) zu beginnen. Bei Umsetzung dieser gezielten Vermeidungsmaßnahmen können Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden, sodass von einer geringen Erheblichkeit durch die Bautätigkeit auszugehen ist.

Anlagebedingte Auswirkungen

Falls die Flächen für einige Arten potenzielle Jagd- und Nahrungshabitate darstellen, werden die Auswirkungen durch den Verlust der Habitate aufgrund der großräumig angrenzenden Ackerflächen nicht von erheblicher Bedeutung sein. Insgesamt kann anlagebedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen, die Auswirkung werden somit ebenfalls als gering eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Das Gelände des geplanten Dörflichen Wohngebietes liegt an einem leicht von ca. 347 m üNN auf ca. 343 m ü NN nach Nordwesten abfallenden Hang. Der Gebietsumgriff nach Südwesten und Südosten ist durch die vorh. Wohnbebauung des Ortes Hirschling stark technisch überprägt. Nach Norden, Nordwesten und Nordosten öffnet sich freie Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ca. 80 m im Nordwesten beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Hirschlinger Au“. Das Gelände ist relief- und strukturarm und hat auch im Bestand eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitliche begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die neue Bebauung wird umgebungsorientiert und landschaftsschonend eingebunden und an umliegenden Gebäuden orientiert. Da das Plangebietes für das Landschaftsbild und die naturbezogene Erholung kaum Bedeutung aufweist, treten keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den Grün- und Freiflächen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der neuen Nutzung ist eine Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu erwarten. Diese betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind wegen der Kleinräumigkeit des Gebietes in der Summe jedoch als unerheblich zu bewerten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.6. Schutzgut Mensch

Beschreibung

In Bezug auf Naherholung besitzt der Planungsbereich als bisherige landwirtschaftliche Ackerfläche bzw. unkultivierte Fläche keine Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Betriebs- und Anlagenbedingte Auswirkungen

Auswirkungen für die umliegende Nachbarschaft wird es zusätzlich nur im geringen Maß geben.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutsamen Stätten vorhanden.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter sind bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen nicht gegeben.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

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

Ohne die Ausweisung des Wohngebietes könnte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1. Vermeidung und Verringerung

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die die Auswirkungen der Eingriffe verringern können:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	- Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,35 - Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) - Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden

		• Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen
Klima und Lufthygiene	Überbauung, Schadstoffemission	• Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze
Wasser	Überbauung, Schadstoffeintrag	• Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä., sowie regelmäßige Wartung von Maschinen
Arten und Lebensräume	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	• Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten privaten Eingrünungen (mit Baum-/Heckenpflanzungen) • Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen • Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung • Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen
Orts- und Landschaftsbild	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	• Einbindung des geplanten Dörflichen Wohngebiets in die Landschaft durch wirksame Eingrünungsmaßnahmen • Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topografie
Mensch	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	• Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	• nicht gegeben

4.2. Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Die Berechnung der Wertpunkte erfolgt mittels Multiplikation von Eingriffsfläche mit den Wertpunkten der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und weiterer Multiplikation mit dem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor.

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. ein Entfall des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich (vgl. Seite 12 und 13 Leitfaden).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B1 „HIRSCHLING AUFELD“ umfasst insgesamt eine Fläche von 9.536 m².

Mit dem Bebauungsplan wird eine Bebauung in Form eines Dörflichen Wohngebietes festgesetzt.

Als Eingriffe sind diejenigen Flächen ausgleichsrelevant, in denen Festsetzungen getroffen werden, welche bauliche Veränderungen zulassen und damit negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entwickeln können. Flächen, auf denen durch die Festsetzungen keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmaßnahmen ermöglicht werden, sind nicht als Eingriff zu bewerten und sie erzeugen keinen Ausgleichsbedarf. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan liegen keine solchen Flächen vor.

Bewertung des Ausgangszustandes

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet). Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Festlegung der von dem Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des rechnerischen Mittelwertes der jeweiligen Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Folgende Tabelle zeigt den Zusammenhang von naturschutzfachlicher Bedeutung und Wertpunkten auf:

Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen	WP gemäß BayKompV	Mittelwert für pauschale Bewertung
gering	1-5	3
mittel	6-10	8
hoch	11-15	Kein Mittelwert, WP gem. BayKompV

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit als zum Teil als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt (Fl.Nr. 219) und entsprechen somit den BNT-Code G11 '*Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation*'. Die Fl.Nr. 52 ist eine ehemalige Hofstelle. Die Gebäude wurden abgebrochen bis auf die Bodenplatte. Diese Fläche entspricht gem. Biotopwertliste am ehesten dem BNT-Code P42 '*Landwirtschaftliche Lagerflächen*'. Beide Flächen fallen in die Kategorie **„geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“**.

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Für eine praxisgerechte Ermittlung wird bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche angesetzt. Über den Beeinträchtigungsfaktor sind auch die Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Grünflächen und/oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugrundstück zugeordnete und ihm dienenden verkehrsübliche Erschließung.

Im vorliegenden Fall werden die kompletten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Eingriffsfläche herangezogen.

Bzgl. der Eingriffsschwere wird, angelehnt an den Leitfaden zur Eingriffsregelung, ein Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Für das WA wird eine Eingriffsschwere von 0,35 aufgrund der GRZ festgelegt.

Die Bestandsaufnahme mit Bewertung hat gezeigt, dass das betroffene Gebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen aufweist.

4.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Stadt Geiselhöring wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung“.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Biotop-/Nutzungstyp	Größe m ²	x	WP Bestand	x	Beeinträchtigungs- faktor	Ausgleichsbe- darf in Wert- punkten
A11 Intensiv bewirt- schafteter Acker	8.007	x	3	x	0,35	8.408
P42 Landwirtschaft- liche Lagerflächen	1.512	x	3	x	0,35	1.588
gesamt						9.996

Für die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.Nr. 53 ist kein Ausgleich erforderlich, da hier die Bebauung lediglich reguliert und mit der festgesetzten GRZ von 0,35 beschränkt wird.

4.4. Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Berechnung:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangszustand
------------------	---	--------	---	--	---	-----------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand). Wenn Maßnahmen erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr vollständige Funktionsfähigkeit einnehmen können, kann nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustandes des Zielbiotoptyps anzunehmen ist (Timelag).

Da als Zielzustand auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen ein artenreiches Extensivgrünland, BNT-Code G214, (12 WP) angestrebt ist, ist mit einer erhöhten Entwicklungszeit zu rechnen. Daraus resultiert ein Abschlag von 1 Wertpunkt. Konkret bedeutet dies, dass Ausgleichsmaßnahmen mit 12 Wertpunkten angerechnet werden können.

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 9 Wertpunkte.

Der konkrete Ausgleichsumfang für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren berechnet sich somit wie folgt:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangszustand
Ausgangszustand BNT A11						
8.408 WP	=	1051 m ²	x	12 WP	-	3 WP + 1 WP (Ti- melag)
Ausgangszustand BNT P42						
1.588 WP	=	199 m ²	x	12 WP	-	3 WP + 1 WP (Ti- melag)

Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.250 m² für das Bebauungsplanvorhaben festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Daher ist der weitere Bedarf an Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB durch externe Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Zur Deckung des sich insgesamt auf 1.250 m² belaufenden Ausgleichsbedarfs werden Flächen aus dem kommunalen Ökokonto zugeordnet: Auf Fl.Nr. 1661/1, Gemarkung Sallach stehen ca. 7.048 m² zur Verfügung.

Es verbleibt eine restliche Fläche von 5.798 m² auf dem Ökokonto für andere Bauvorhaben.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da das Planungsgebiet städtebaulich sinnvoll und vertretbar im Anschluss an bestehenden Siedlungseinheiten liegt, wurden keine weiteren Standorte untersucht.

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 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.

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

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen:

- Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, die die Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Für das Monitoring der städtebaulichen Belange ist generell die Stadt Geiselhöring zuständig; dies gilt auch für die Umsetzung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- Dokumentation des Artenbestands in den Ausgleichsflächen nach 15 Jahren (= Entwicklungsdauer), ist die erwartete Aufwertung, d. h. das Entwicklungsziel eingetreten?

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung des neuen Baugebietes am Nordwestrand des Ortsteils Hirschling auf strukturarmer Ackerfläche führt insgesamt zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Lediglich hinsichtlich der Versiegelung bzw. Beseitigung von ertragreichem Ackerboden sind mittlere Auswirkungen festzustellen.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen schaffen einen harmonischen Übergang in die Landschaft und einen dorfgerechten Ortsrand.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima und Luftthygiene	gering	gering	gering	gering
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind Auswirkungen geringer und mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die geringen Auswirkungen resultieren aus der Tatsache, dass durch einen Großteil der Planungen Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Größe des Vorhabens, die GRZ von 0,35 und der daraus folgenden Konsequenzen für das Schutzgut Boden.

9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Straubing-Bogen, 2022
- Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
- Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring
- Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021

- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Straubing-Bogen, (Stand 13.04.2019)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Bayerbach, den 03.12.2024

BINDHAMMER / ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE.