



**41. ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES
DER STADT GEISELHÖRING**

für den Bebauungs- und Grünordnungsplan B1
„HIRSCHLING AUFELD“

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT
gem. § 2a BauGB

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

Stand der Planung : **Feststellungsbeschluss**
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) BEGRÜNDUNG	3
1. Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Plangebiet	3
3. Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung	4
4. Erschließung	4
B) UMWELTBERICHT	5
1. Planungsziele und Planungsinhalt	5
1.1. Inhalte und Ziele der Planung	5
1.2. Darstellungen, Standorte, Flächenbedarf	5
2. Ziele des Umweltschutzes	5
3.1. Schutzgut Boden	6
3.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene	7
3.3. Schutzgut Wasser	7
3.4. Schutzgut Arten und Lebensräume	8
3.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	10
3.6. Schutzgut Mensch	11
3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
4. Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	12
4.1. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	12
4.2. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	12
4.3. Klima	12
4.4. Kumulation	12
4.5. Eingesetzte Techniken und Stoffe	13
4.6. Wechselwirkungen	13
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
6.1. Vermeidung und Verringerung	13
6.2. Eingriffsermittlung	15
7. Alternative Planungsmöglichkeiten	15
8. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
11. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen	17

A) BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes im Ortsteil Hirschling. Das Planungsgebiet mit Grünflächen umfasst 1,35 ha. Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist der Landschaftsplan zu ändern. Ein Bebauungsplan soll im Parallelverfahren aufgestellt werden. Darin soll ein **Dörfliches Wohngebiet** gemäß § 5a BauNVO festgesetzt werden.

Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet bislang zu ca. 40 % als Dorfgebiet und zu ca. 60 % als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Kapitel 5 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

2. Plangebiet

Das Planungsgebiet mit einer **Gesamtfläche von 1,35 Hektar** befindet sich im nord-östlichen Bereich des Gemeindegebiets von Geiselhöring im Ortsteil Hirschling. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 52, 53 und 219, Gemarkung Hirschling.

Die Fläche von Flur-Nr. 52 und 53 sind bisher als Dorfgebiet und die Fläche von Flur-Nr. 219 ist bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Änderung sieht die Darstellung eines Dörflichen Wohngebietes vor. Im Nordwesten wird eine Grünfläche dargestellt, welche eine naturnahe Eingrünung beinhaltet. An der Westgrenze des Planungsgebietes verläuft ein namenloser Bach zur Kleinen Laber hin.



Abb. 1 Übersichtslageplan, ohne Maßstab

3. Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung

Der Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt 41 dient der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes am Ortsrand von Hirschling. Die Anbindung des Dörflichen Wohngebietes erfolgt über das bestehende Dorfgebiet im Süden.

Es befinden sich keine Denkmäler innerhalb des Baugebietes. Ca. 135 m nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-2-7140-0076 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG wird hingewiesen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Umweltbericht wiedergegeben.

Der Planungsbereich liegt im Naturraum Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten, Untereinheit Donau-Isar-Hügelland. Potentiell natürlich wäre ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald. Das Landschaftsschutzgebiet „Hirschlinger Au“ liegt ca. 110 m nordwestlich.

Die Ortsrandeingrünung erfolgt durch dargestellte Grünflächen im Nordwesten des Wohngebietes.

4. Erschließung

Die **verkehrstechnische Anbindung** erfolgt über eine Verbindung zu der im Süden verlaufenden Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße 2142). 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.

Eine **Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser** wird vom bestehenden Dorfgebiet Hirschling aus erfolgen.

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

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. 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.

An das **Telekommunikationsnetz** kann im bestehenden Dorfgebiet von Hirschling angeschlossen werden.

B) UMWELTBERICHT

1. Planungsziele und Planungsinhalt

1.1. Inhalte und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes im Nordwesten des Ortsteils Hirschling der Gemeinde Geiselhöring. Geplant ist die Ausweisung von ca. 8 Bauparzellen.

1.2. Darstellungen, Standorte, Flächenbedarf

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Hirschling im nordwestlichen Landkreis Straubing-Bogen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 0,95 ha. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf alle im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke (alle Gemarkung Hirschling: Fl.Nr. 52 und Fl.Nr. 219).

2. Ziele des Umweltschutzes

Für die vorliegende Bauleitplanung sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2023	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung.	X
3	1.3.2 (G) LEP 2023	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.	-
4	3.1.1 (G) LEP 2023	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.	X
5	3.1.1 (G) LEP 2023	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2023	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2023	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
8	7.1.1 (G) LEP 2023	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2023	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	?
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X

11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	-
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	X
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	X
19	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	X
20	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
21	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben	x

3. 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.

3.1. Schutzgut Boden

Beschreibung

Beim Planungsgebiet handelt es sich derzeit zum Großteil um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine bauliche Nutzung der Flächen ist derzeit nicht zulässig. Eine Anbindung ist durch die bestehende Wohnbebauung im Südwesten und Südosten gegeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen (z.B. Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt) entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut. 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.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, Bauland wird dazugewonnen. Die Planung steht dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs entgegen.

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

3.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt weder in einer Frischluftschneise, noch stellt es ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Für die Auswirkungen von Luftschadstoffen aus einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs liegen keine Prognosemodelle vor, so dass hier nur von allgemeinen Betrachtungen ausgegangen werden kann.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

3.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung

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 des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans als Anhang bei.

Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

3.4. 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.

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 Zittergrass-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

3.5. 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

3.6. Schutzgut Mensch

Beschreibung

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

Baubedingte Auswirkungen

Es ist mit Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.

Betriebs- und Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Anlage ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch das geplante dörfliche Wohngebiet entsteht zusätzlicher Wohnraum. Durch den Betrieb des Wohngebietes kann es zu Lärmimmissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr kommen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Nicht betroffen

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

4. Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

4.1. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen, welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen, dass Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

4.2. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

4.3. Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

4.4. Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

4.5. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in diesem Kapitel beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

4.6. Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

5. 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.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.1. 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

6.2. Eingriffsermittlung

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan **B1 „HIRSCHLING-AUFELD“** dargestellt.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

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.

Es wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.250 m² für das Bauleitplanvorhaben 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.

7. 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 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.

8. 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

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

10. 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.

11. 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