

# Stadt Geiselhöring

## Umweltbericht

(Gem. § 2a BauGB in der ab 20.07.2004 geltenden Fassung)

**BEBAUUNGSPLAN B-14 V**  
**Deckblatt Nr. 4**  
**und jeweils Deckblatt Nr. 3 zu**  
**Bebauungsplan B-14 IV und B-19**  
Fassung: Entwurf 01.12.2010/ 23.04.2026

Stand: 01.09.26

**BACHMANN & PETER**  
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH  
Hochweg 87  
93049 Regensburg

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE**  
Inge Dunkel-Littel, Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. univ.  
Am Stadtplatz 1 93326 Abensberg  
Kelheimer Str. 48, 84085 Langquaid  
Tel. 09452/2589 dunkel-littel@t-online.de

## **Umweltbericht**

### **Inhalt:**

|                                                                                                                                   | <b>Seite</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Einleitung                                                                                                                     | 3            |
| 1.1 Aufgabe des Umweltberichts                                                                                                    | 3            |
| 1.2 Anlass der Planaufstellung                                                                                                    | 3            |
| 1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Änderungen)                                           | 4            |
| 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung | 5            |
| 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung                       | 6            |
| 3. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung                            | 9            |
| 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen                                | 9            |
| 5. Alternative Planungsmöglichkeiten                                                                                              | 9            |
| 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken                                      | 9            |
| 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)                                                                                         | 10           |
| 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung                                                                                        | 10           |

## 1. Einleitung

### 1.1 Aufgabe des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung eingeführt. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Bei der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen ermittelt und im Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren dargestellt.

Der Umweltbericht (letzter Stand: 01.12.2010 bzw. 23.04.2026) wurde mit der vorliegenden Fassung aktualisiert und wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben. Hierzu werden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, konsultiert. Der Umweltbericht ist Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung ist (§ 4 Abs. 2 BauGB).

### 1.2 Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Geiselhöring B14V, Deckblatt 3 (und jeweils Deckblatt Nr. 2 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19) ist seit dem 30.04.2020 in Kraft getreten. Die Gesamterschließung ist dabei noch nicht ausgeführt.

Um eine weitere Ansiedelung im Industriegebiet zu ermöglichen, bei der die gesamte Restfläche des Baugebiets benötigt wird, ändert die Stadt Geiselhöring den Bebauungsplan B14 V durch Deckblatt 4 und passt ihn den aktuellen Erfordernissen an.



Stadt Geiselhöring B14V Deckblatt 3

### 1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Änderungen)

Im Zuge der Planung und im Sinne des Bestimmtheitsgebotes werden die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne B 14-IV und B 19 angepasst und jeweils als Deckblatt 3 dargestellt.

- Um einem konkreten Ansiedlungsbestreben entgegenzukommen, wird die Bestandsparzellierung aktualisiert.
- Die ursprünglich geplante Ringerschließung wird durch eine Anbindung an die Parzelle 18a mit vorgelagerter Wendemöglichkeit ersetzt.
- Punkt 1.2.4 der textlichen Festsetzungen/Hinweise - Höhenentwicklung aufgrund einer konkret vorliegenden Planung auf der Parzelle 18a wird die zulässige Höhenentwicklung angepasst.  
Für die Parzellen 16, 18b, 20, 21a, 22 und 23 wird die größte Traufhöhe über der festgelegten Geländehöhe  $TH = 10.00$   
die größte First- und Gebäudehöhe über der festgelegten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut wird  $FH = 15.00$

Für die Parzellen 18 u. 21 ist die Höhenlage durch ein maximales Niveau der Gebäude E-FOK NHN (Normalhöhe-Null) im DHHN16 (Status170) -, geregelt. Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der E-FOK Fußboden bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut, festgesetzt.

Parzelle 21/21a max. FOK ü.NN Gebäude = 374,10 max. Wandhöhe = 25 m

Parzelle 18a max. FOK ü.NN Gebäude = 375,50 max. Wandhöhe = 15/20 m

- Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen – Schallschutz wird formal auf die Neuregelung der Parzellenbezeichnung abgeändert und an die Ergebnisse des Prüfberichts vom 21.08.2026 (Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH) angepasst und abgeändert. (Grundlage: Schalltechnische Untersuchung vom 03.02.2020 und Prüfbericht vom 21.08.2026.)  
Der flächenbezogene Schallleistungspegel wird nachts für die Grundstücke 12, 13, 14, 15, 16, 20, auf  $60\text{dB(A)}\text{m}^2$ , und das Grundstück 11 (städtischer Bauhof), auf  $45\text{dB(A)}\text{m}^2$  beschränkt.  
Für die Grundstücke 18a, 18b, 21, 21a, 22 und 23 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle (siehe Begründung) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.
- Punkt 2.4 Entwässerung wird formal auf die Neuregelung der Parzellenbezeichnung abgeändert.  
Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen der Parzellen 16a, 18a, 18b, 20, 21, 21a, 22 und 23 kann gemäß den DWA- Merkblatt M 153 bis zu einer Flächenverschmutzung Typ F5 = 27 Punkte mit einem Drosselabfluss von  $5\text{ l/s} \cdot \text{ha}$  in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.  
Bei Überschreitung der Flächenverschmutzung größer dem Typ F5 ist eine Vorreinigung des Niederschlagswassers am Privatgrundstück vor der Ableitung vorzunehmen.  
Wird die Gesamtfläche von  $50\text{ m}^2$  überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.  
Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur

Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. Gründächer) genutzt werden.

- Anliegerstraßen:  
Die Anliegerstraße C (mit wegbegleitendem öffentlichem Grünstreifen) entfällt;  
Anliegerstraße B erhält zu beiden Seiten einen Mehrzweckstreifen (statt Bankett auf der einen Seite und Mehrzweckstreifen auf der gegenüberliegenden Seite).
- Zu Pkt. 4.1.1.1. öffentliche und private Grünflächen  
Wird ergänzt durch 4.1.1.5: private Grünflächen: Pflanzung von Einzelbäumen mit Artangabe  
Pkt. 4.1.1.5 wird zu 4.1.1.6

- Denkmalpflege: Punkt 4.1.2.4 wird zu Punkt 4.1.2.5

- Veränderungen der Flächenanteile Erschließung / Grünflächen

|              |                          |                          |                |
|--------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| Erschließung | neu 8.118 m <sup>2</sup> | alt 9.387 m <sup>2</sup> | → Verringerung |
|--------------|--------------------------|--------------------------|----------------|

|                   |                           |                           |           |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| Grünflächen Summe | neu 22.199 m <sup>2</sup> | alt 17.829 m <sup>2</sup> | → Zunahme |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|

Es kommt zu Umverteilungen zwischen öffentlicher und privater Grünfläche;  
Öffentliche Grünflächen am Ortsrand werden zu privater Grünfläche; die  
Festsetzungen zur Bepflanzung werden beibehalten.

Bisher war der Bereich zwischen den planlich festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Baugrenze als Grünfläche zu gestalten → diese Grünfläche wird in der aktuellen Planung durch Aufstellflächen (insges. Ca. 336 m<sup>2</sup>) für die Feuerwehr unterbrochen. Die Ausweichflächen und die Umfahrung sind sickertfähig mit geeigneten Belägen (mittl. Abflussbeiwert kleiner bzw. gleich 0,5) zu befestigen. (siehe Punkt 4.2.2)

- Es werden Hinweise und Empfehlungen zum Bodenschutz neu aufgenommen. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um u. a. den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden. Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.
- GRZ bleibt bei 0,8 → keine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung
- Eintragung einer Überflutungsdienstbarkeit (dingliche Sicherung) auf dem von einer möglichen Überschwemmung betroffenen Nachbargrundstück (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) zu Gunsten der Stadt Geiselhöring als Träger der Bauleitplanung

#### **1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung, sind zu berücksichtigen.

Lt. Regionalplan der Region 12 Donau-Wald (Stand: 13. April 2019) gehört Geiselhöring zu einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Unterzentrum, in dem eine Ausweitung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen angestrebt werden soll.

Der Planungsbereich liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet. Als landschaftspflegerische Maßnahme ist im Bereich südlich Geiselhöring Flurdurchgrünung angegeben.

#### Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring bereits als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden beibehalten. Entlang der Umgehungsstraße und den Erschließungsstraßen bzw. an den Randbereichen des Industriegebiets ist eine Eingrünung dargestellt. Mittig ist eine innere Durchgrünung vorgesehen.

#### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring ist der Planungsbereich bereits als Industriegebiet ausgewiesen. Randlich sind ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende Grünflächen dargestellt.

Es liegen keine NATURA-2000 – Gebiete (FFH-Gebiete) oder Schutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiet) und keine Schutzgebiete im Sinne des III. Abschnitts des BayNatSchG, oder Flächen, die dem Schutz nach Art. 23 BayNatSchG bzw. §30 BNatSchG unterliegen im Plangebiet.

#### Biotopkartierung, Artenschutzkartierung

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope bzw. Nachweise bedeutsamer Arten. (Quelle Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring, mündl. Auskunft Untere Naturschutzbehörde Straubing, BayernAtlas).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen (ABSP) ist das Planungsgebiet nicht näher erwähnt. Es liegt weder in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes noch hat es eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

Maßgeblich ist der Vergleich der bisherigen Darstellung des Bebauungsplanes B14-V Deckblatt 2 und B14 IV und B 19 jeweils Deckblatt 2 i. d. Fassung v. 07.04.2020.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es nur zu unwesentlichen Änderungen im Hinblick auf Natur und Landschaft.

Das Gebiet ist bereits als GI ausgewiesen.

### **SCHUTZGUT BODEN**

#### Prognose:

Die Versiegelung bleibt nahezu unverändert. Die maximal bebaubare Grundfläche ändert sich im Vergleich zu DB 3 nicht. Die GRZ von wird 0,8 beibehalten.

#### Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung sind als Summe der Bilanzierung der einzelnen Veränderungen keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

## SCHUTZGUT WASSER

### Bestand:

Der Planungsbereich liegt (teilweise) im südlichen Bereich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Doppelgrabens. Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung im Jahre 2019 und 2020 lagen die Daten zum Überschwemmungsgebiet des Doppelgrabens noch nicht vor.

Die Wassertiefen im Falle eines hundertjährigen Hochwassers des Doppelgrabens betragen lt. WWA im südwestlichen Bereich zum Teil mehr als 1 m. Im ermittelten Überschwemmungsgebiet gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Im Planungsgebiet liegen sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen als auch Aufstaubereiche. Aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist rechtlich die Funktion der Rückhaltung nicht mehr gegeben, § 77 WHG nicht anwendbar. Durch Maßnahmen zum Hochwasserschutz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine nachteiligen Folgen für Dritte entstehen. (Nachweis durch hydraulische Berechnungen)

Quelle: BayernAtlas © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [Bayerische Vermessungsverwaltung](#).



Potentielle Aufstaubereiche (angenommene Maximalfüllung) bei entsprechend ergiebigen Niederschlägen, Starkregen



wassersensibler Bereich



Fließwege bei Starkregen

— starker Abfluss, — mäßiger Abfluss

#### Prognose:

Aufgrund der Geländeform und der Nähe zum Doppelgraben sind hohe Wasserstände, insbesondere nach Extremwetterereignissen im südlichen Bereich des Bebauungsplans, nicht auszuschließen - siehe auch Umgriff des wassersensiblen Bereiches, der den südlichen Bereich des Bebauungsplanes tangiert.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser können durch die Planänderung Auswirkungen **außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans** zu erwarten sein. Hier wird möglichen Schäden durch eine dingliche Sicherung (Flutungsrecht bzw. Überflutungsdienstbarkeit oder Hochwasserdienstbarkeit, die in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Geiselhöring als Träger der Bauleitplanung im Grundbuch eingetragen wird) begegnet.

Mögliche Schäden für eine Bebauung im südlichen Geltungsbereich sind durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu vermeiden.

#### SCHUTZGUT KLIMA

Nicht relevant, es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### SCHUTZGUT Tiere und Pflanzen, Lebensräume

##### Prognose:

Nach wie vor sind Eingrünungen und eine innere Durchgrünung festgesetzt.

##### Ergebnis:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Sämtliche Festsetzungen zu Bepflanzung und Durchgrünung werden beibehalten.

#### SCHUTZGUT MENSCH (Lärm, Lufthygiene)

##### Ergebnis:

Schallschutz wird formal auf die Neuregelung der Parzellenbezeichnung abgeändert. Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind.

Nicht relevant, es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

##### Ergebnis:

Nicht relevant, es sind kaum bzw. keine Auswirkungen zu erwarten.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

#### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich durch die vorliegende Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Als Minimierungsmaßnahme wird die Verwendung von sickerfähigem Pflaster (Dränpflaster, Rasenfugenpflaster u.ä. festgeschrieben). Die Ausweichflächen und die Umfahrung sind sickerfähig mit Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner bzw. gleich 0,5 zu befestigen.

Die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente ist mittels schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken wird zurückgehalten und mit einem Drosselabfluss von 5 l/s\*ha in den öffentlichen NW-Kanal abgeleitet. Bei Überschreitung der Flächenverschmutzung größer Typ F5 ist das Niederschlagswasser vorzureinigen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollen alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles genutzt werden, z.B. Gründächer.

Durch die Darstellungen im Deckblatt 4 B14-VI kommt es im Vergleich zum Deckblatt 3 zu keiner wesentlichen Erhöhung der Eingriffserheblichkeit.

Da bereits Baurecht besteht und der mögliche Eingriff durch die neue Planung nicht wesentlich erhöht wird, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Durch die Eintragung einer Überflutungsdienstbarkeit (dingliche Sicherung) auf dem von einer möglichen Überschwemmung betroffenen Nachbargrundstück (**außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**) zu Gunsten der Stadt Geiselhöring werden eventuell mögliche negative Auswirkungen außerhalb geregelt.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Aufgabenstellung und der nur geringfügigen Änderungen nicht relevant. Es handelt sich um ein bereits bestehendes GI.

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

Für die Behandlung der Eingriffsregelung und die genaue Berechnung des Ausgleichbedarfs wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU 2003 verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring, der Regionalplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen, die Biotopkartierung Bayern und der Landschaftspflegerische Ausführungsplan zur Ortsumgehung Geiselhöring verwendet.

Zu Deckblatt 4 wurden außerdem verwendet: Plan und Begründung (Vorentwurf, Stand 01.09.2026) zum Bebauungsplan B14-V in Geiselhöring, Deckblatt Nr. 4 und jeweils Deckblatt Nr. 3 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19

und folgende Untersuchungen:

- Schalltechnische Untersuchung vom 03.02.2020; Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH, Prüfbericht auf Basis einer Prognose, Schallgutachten nach DIN 18005, 21.08.2026, Deggendorf
- GGU mbH: Geiselhöring Neubau Gewerbehallen; Geotechnischer Untersuchungsbericht 05.12.2025, Öhringen
- Ingenieurbüro Ammer: Hochwasserberechnung Doppelgraben Geiselhöring; vorläufiges Ergebnis: Karten zu- Fließtiefen u. Wasserspiegel und Querprofile, Straubing, 06.08.2026

Weitere Quellen: BayernAtlas

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Eingrünung in ihrer Dichte und Struktur ausreicht. Dazu ist nach Ende der Gewährleistung (3 Jahre nach Pflanzung) ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

## **8. Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Geiselhöring B14V, Deckblatt 3 (und jeweils Deckblatt Nr. 2 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19) ist am 30.04.2020 in Kraft getreten. Die Gesamterschließung ist dabei noch nicht ausgeführt. Um eine weitere Ansiedelung im Industriegebiet zu ermöglichen, bei der die gesamte Restfläche des Baugebiets benötigt wird, ändert die Stadt Geiselhöring den Bebauungsplan B14 V durch Deckblatt 4 und jeweils Deckblatt Nr. 3 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19 und passt ihn den aktuellen Erfordernissen an.

Die Parzellierung wird aktualisiert. Textliche Festsetzungen werden formal an die Neuregelung der Parzellenbezeichnung angepasst.

Die innere Erschließung wird an die neuen Erfordernisse angepasst. Anliegerstraße C entfällt; Anliegerstraße B erhält auf beiden Seiten einen Mehrzweckstreifen (statt Bankett). Es erfolgen Hinweise und Empfehlungen zum Bodenmanagement und eine Detaillierung und Festsetzungen zum Schallschutz.

Das Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken wird und mit einem Drosselabfluss von 5 l/s\*ha in den öffentlichen NW-Kanal abgeleitet. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei Überschreitung der Flächenverschmutzung größer Typ F5 das Niederschlagswasser vorzureinigen ist.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollen alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles genutzt werden, z.B. Gründächer.

Es kommt zu Umverteilungen zwischen öffentlicher und privater Grünfläche; öffentlicher Ortsrand wird zu privater Grünfläche. Der Bereich zwischen den planlich festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Baugrenze, der bisher als Grünfläche zu gestalten war, wird

durch Aufstellflächen für die Feuerwehr um ca. 336 m<sup>2</sup> verkleinert. Diese sind sickertfähig zu gestalten. Insgesamt kommt es zu einer Erhöhung des Grünflächenanteils und einer Verringerung der Erschließungsfläche.

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter sind durch die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Maßgeblich ist der Vergleich der Planung mit der bisherigen Darstellung im Bebauungsplan. Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es nur zu unwesentlichen Änderungen im Hinblick auf Natur und Landschaft. Durch die Darstellungen im DB 4 kommt es zu keiner Erhöhung der Eingriffserheblichkeit.

Das Monitoring sieht eine Kontrolle der Neupflanzungen vor.

Da bereits Baurecht besteht und durch die vorliegende Planung kein weiterer Eingriff vorbereitet wird, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

*Der Planungsbereich liegt im Süden teilweise im Überschwemmungsgebiet des Doppelgrabens. Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung 2020 lagen hierfür noch keine Daten vor. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Aufgrund der Topographie ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen neben Überschwemmungen durch den Doppelgraben (siehe wassersensibler Bereich) zusätzlich ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich auftritt. Für eine mögliche Bebauung im südlichen Geltungsbereich ist daher eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen.*

*Trotz des rechtsgültigen Bebauungsplans dürfen durch Maßnahmen zum Hochwasserschutz für den Geltungsbereich keine nachteiligen Folgen für Dritte entstehen. Durch die Eintragung einer Überflutungsdienstbarkeit (dingliche Sicherung) auf dem von einer möglichen Überschwemmung betroffenen Nachbargrundstück (**außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**) zu Gunsten der Stadt Geiselhöring werden eventuell mögliche negative Auswirkungen außerhalb geregelt.*