



Begründung
gem. § 2a Baugesetzbuch
zu **Deckblatt Nr. 14** zum **Bebauungsplan B3**
„Gebiet an der Dingolfinger Straße (bis Gänsekragen)“



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

Stand der Planung : **Entwurf** erneute Auslegung
Fassung vom 29.04.2026

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

INHALTSVERZEICHNIS:

A) EINLEITUNG	3
Anlass der Planaufstellung	3
Gewähltes Verfahren.....	3
Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben.....	4
1.1. Landesplanung.....	4
1.2. Regionalplanung.....	5
1.3. Flächennutzungsplan.....	6
1.4. Landschaftsplan.....	7
1.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	7
1.6. Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung.....	8
1.7. Wassersensibler Bereich.....	10
1.8. Sonstige Planungsvorgaben.....	11
B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES	11
Beschreibung des Planungsgebietes.....	11
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes.....	11
2.2. Nutzungen und Gebäudebestand.....	11
Städtebauliches Konzept.....	13
2.3. Entwurf.....	13
C) SONSTIGES	14
3. Versorgung und Entsorgung.....	14
4. Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen.....	15
5. Immissionsschutz.....	16
6. Denkmalschutz.....	16
7. Altlasten.....	17
8. Umweltbericht nach § 2a BauGB und ergänzende Vorschriften nach § 1a BauGB.....	17
D) FLÄCHENBILANZ	18

Anhang:

- Niederschrift über Sickerversuche vom 09.07.2025 – Ingenieurbüro Schröfl
- Schalltechnische Untersuchung - C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionschutz und Bauphysik, Freising
- Bebauungsplan B3 – Deckblatt Nr. 14

A) Einleitung

Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Geiselhöring, ca. 300 m südöstlich des Bahnhofs.

Die überplante Fläche von ca. 6.243 m² ist eine Teilfläche von Flur-Nr. 1536 und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan B3 „Gebiet an der Dingolfinger Straße (bis Gänsekragen)“ aus dem Jahre 1975. Im Bebauungsplan B3 ist die Fläche als „Landwirtschaft und Gärtnerei Freifläche“ ausgewiesen. Der Eigentümer des Grundstücks hat für diese Nutzung keinen Bedarf mehr.

Die Fläche liegt im Innenbereich und soll im Sinne der Innenentwicklung einer Bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden.

Der Stadtrat Geiselhöring hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung von Deckblatt Nr. 14 zum Bebauungsplan B3 „Gebiet an der Dingolfinger Straße (bis Gänsekragen)“ gefasst.

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

Als Zielvorstellung für das Bauleitplanverfahren wurde die Aufteilung des Grundstücks in 4 neue Parzellen formuliert.

Die Teilfläche an der Erschließungsstraße „Kaltenbrunner Weg“ soll wegen der besseren Verträglichkeit mit dem westlich des Kaltenbrunner Weg anliegenden Industriegebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Der größere östlich des geplanten Mischgebiets liegende Teil soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bruno ausgewiesen werden,

Die Nutzungen von Tankstellen wird für beide Gebietstypen ausdrücklich ausgeschlossen.

Gewähltes Verfahren

Das Deckblatt Nr. 14 wird als Bebauungs- und Grünordnungsplan der Innenentwicklung, zum Bebauungsplan B3 „Gebiet an der Dingolfinger Straße (bis Gänsekragen)“ aus dem Jahre 1975, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall sollen derzeit z. T. brach liegende Flächen und Gebäude im Innenbereich wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren kann somit von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach

§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

1.1. Landesplanung

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

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.

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

Demographischer Wandel:

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Siedlungsstruktur:

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter

Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige

Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Insgesamt bietet die Planungsfläche sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten Misch- und Wohngebietes und dient zudem der Innenentwicklung.

1.2. Regionalplanung

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

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

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



Quelle: BayernAtlas 07/2025

Siedlungswesen:

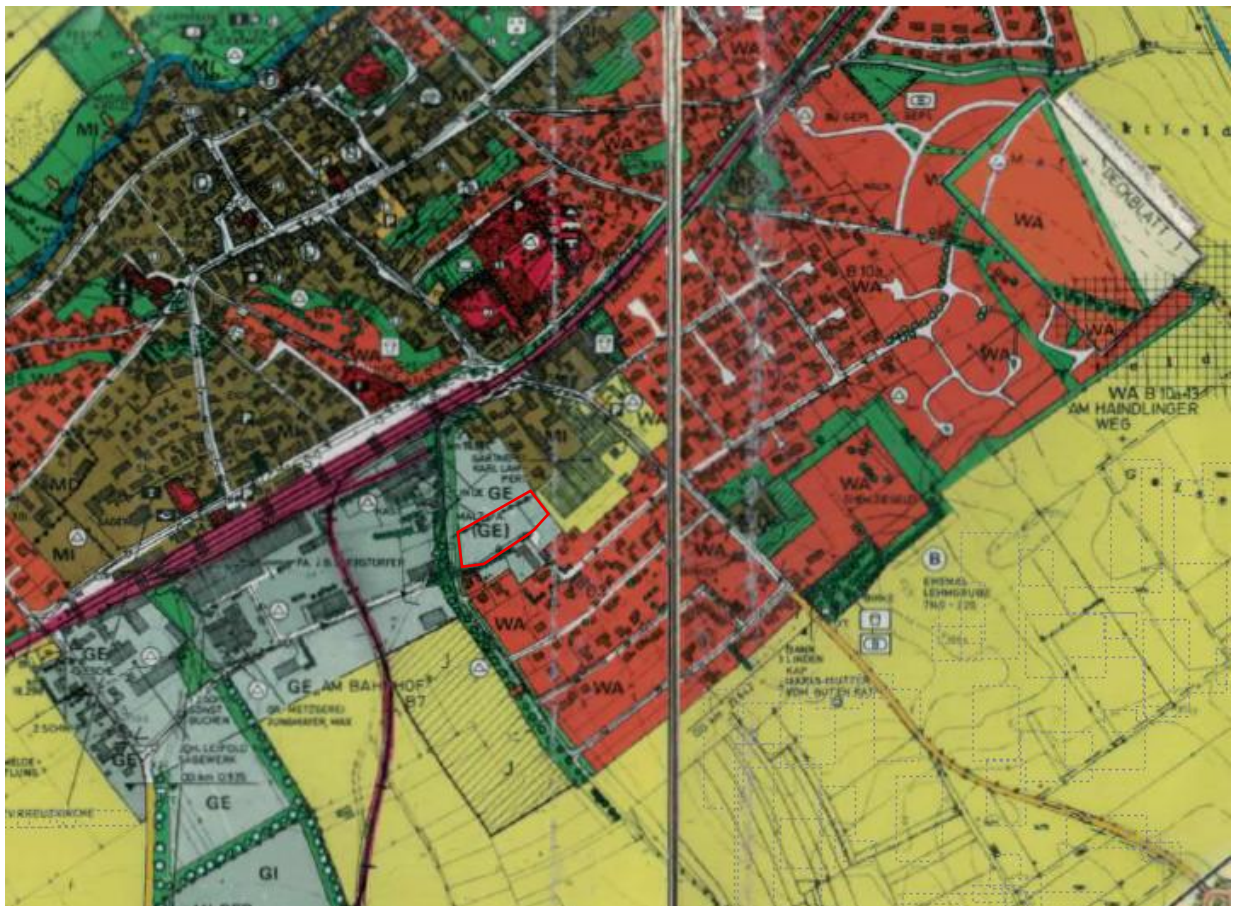
Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.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

Auf die Anmerkungen zu den Vorgaben der Landesplanung in Punkt 1.1 wird verwiesen. Die Planung entspricht dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. In diesem Fall ist nur die Umnutzung einer bereits beplanten Fläche geplant.

1.3. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring ist das Planungsgebiet als GE und (GE) dargestellt.

Der Geltungsbereich von Deckblatt Nr. 14 ist mit roten Rahmen markiert.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

1.4. Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring ist das Planungsgebiet GE und (GE) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan, ohne Maßstab

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungs- oder Landschaftsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungs- oder Landschaftsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Das geplante Deckblatt Nr. 14 zum Bebauungsplan B3 setzt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet ist eine Teilfläche innerhalb des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans B3 „Gebiet an der Dingolfinger Straße (bis Gänsekragen)“. Im Bebauungsplan B3 ist die Fläche überwiegend als „Landwirtschaft und Gärtnerei Freifläche“ und zu einem kleinen Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich von Deckblatt Nr. 14 ist mit roten Rahmen markiert.



1.6. Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

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

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

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

Die Statistik zeigt, dass für die Stadt Geiselhöring in Zukunft eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird.

Die Stadt Geiselhöring hat zum Stand 31.12.2021 insgesamt 6.930 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet. Seit dem Jahr 2011 hat die Bevölkerung von 6.564 Einwohnern bis 2021 um 366 Einwohner zugenommen. Das entspricht einen Zuwachs von ca. 5,5 % (Bayer. Landesamt für Statistik; Stadt Geiselhöring 09 278 123, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten). Diese Entwicklung ist u. a. auf die Ausweisung von Bauflächen zurückzuführen. Die bisher positive Entwicklung zeigt, dass die Stadt Geiselhöring als Wohnort attraktiv ist. Die Nähe zu den Oberzentren Landshut und Straubing sowie zum Regionalzentrum Regensburg mit dem umliegenden Verdichtungsraum bieten günstige Standortvoraussetzungen.

Aufgrund einer seitens des Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Geiselhöring) angenommenen weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung (zwischen 2017 und 2037 von 6.890 auf 7.500 Einwohner/+ 8,4 %, durchschnittlich ca. 0,42 %/Jahr) ist auch eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich des Stadtgebietes zu erwarten.

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

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

Planung

Geplant ist eine Innenverdichtung mit mehrgeschossiger Bauweise in einem Stadtbereich von Geiselhöring der günstig zum Stadtzentrum und zum Bahnhof liegt. Die geplanten 4 Baukörper stellen ein Städtebauliches Gewicht dar, das in Sichtbeziehung zur alten Malzfabrik steht. Die alte Malzfabrik und die hier geplanten 4 Gebäude dienen insbesondere der Schaffung eines vielfältigen und wegen des geringen Bau-landverbrauchs auch kostengünstigen Wohnungsangebotes.

Öffentlichkeits-/Nachbarbeteiligung

Bei der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung gingen mehrere Bedenken von Anliegern und weiteren Bürgern bezüglich des Maßes der Bau lichen Nutzung, insbesondere der Höhenentwicklung ein.

In mehreren Abstimmungsgesprächen der Stadt Geiselhöring mit dem Antragsteller und den Anliegern bzw. den Vorbringern der Bedenken wurden folgende maßgebliche Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.
- Die zulässige Firsthöhe wird um 4 m von 17,50 m auf 13,50 m, bezogen auf die talseitig geplante Erschließungsstraße in der Gebäudemitte reduziert.

- Im Bebauungsplan wird angeordnet, dass die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Geiselhöring nachzuweisen sind.

Mit den angepassten Festsetzungen wird eine verdichtete und baulandsparende Bauweise ermöglicht und ein städtebaulich verträglicher Anschluss, an die vorhandene Wohnbebauung ermöglicht.

Diese Planung wird dem örtlichen Bedarf an Wohnflächen insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus und hierzu verträglicher gewerblicher Nutzung gerecht. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Wahrung öffentlicher und privater Belange für die o.g. Nutzungsabsichten Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (hier in Form eines Deckblattes) erforderlich.

1.7. Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten.

Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, aber Teilbereiche innerhalb sog. „wassersensibler Bereiche“.

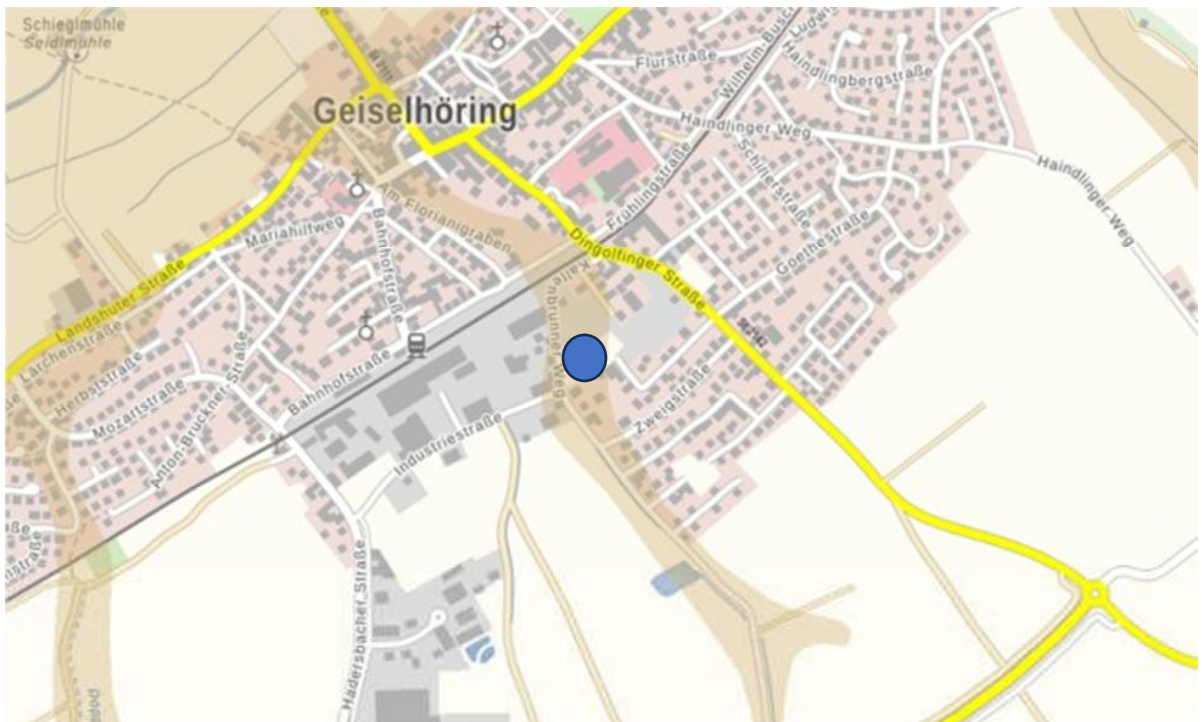


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem UmweltAtlas vom 30.09.2024, braune Fläche = wassersensibler Bereich – ohne Maßstab

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

1.8. Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben gegeben.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Geiselhöring, ca. 300 m südöstlich des Bahnhofs. Das Gemeindegebiet von Geiselhöring liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Straubing-Bogen.

Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf die im Geltungsbereich dargestellten Grundstücksteilfläche von Flur-Nr. 1536, Gemarkung Geiselhöring).

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 14 ca. 6.234 m².

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von ca. 363 m ü. NN im Süd-Osten auf ca. 359 m ü. NN im Nord-Westen ab.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Im Geltungsbereich:



Das Grundstück wurde bisher als Ackerfläche für eine Gärtnerei genutzt.

An der Nordseite des Grundstücks befand sich ein Heizwerk für die anliegende Gärtnerei. Das Gebäude des Heizwerks ist bereits abgebrochen. Die Trafostation wird noch entfernt.

An der Südseite des Grundstücks entlang von den angrenzenden Fl.-Nrn. 1533/9 und 1533/25 liegt eine, nach Angaben des Eigentümers, ca. 20 bis 25 Jahre alte Hecke. Ursprünglich war eine Thuja-Hecke gepflanzt, die sich aber im Lauf der Zeit verändert hat. Die Hecke besteht nun überwiegend aus Hartriegel. Vereinzelt kommen vor: Stieleiche, Walnuss, Jasmin, Holunder und Hasel. Die Hecke kann erhalten werden. Die Gehölze der Hecke werden als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt.



Angrenzende Grundstücke:

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten an Gärtnereien an.

Im Süden grenzen mit Flur.-Nrn. 1533/17 und 1580/3 Wohnbebauung, auf Flur-Nr. 1533/9 eine Mischgebietsfläche (Druckerei mit Wohnhaus) und mit Fl.-Nr. 1533/25 ein unbebautes Grundstück an.

Im Südosten des Planungsgebietes grenzt, neben dem Wendhammer der Landschaftsstraße, ein künstlich angelegter Bewässerungsteich für die Gärtnerei an. Der Teich ist

mit Folie ausgekleidet und wurde mit Brunnenwasser gespeist. Die Böschungen des Teichs sind zum großen Teil mit Cotoneaster überwachsen. Um den Teich hat sich vereinzelt und in Gruppen Hartriegel angesiedelt. Aktuell befindet sich ein geringer Regenwasserstand im Teich, welches immer wieder austrocknet, da eine Befüllung mit Brunnenwasser derzeit nichtmehr erfolgt.



An der Westgrenze des Planungsgebietes liegt die Erschließungsstraße Kaltenbrunner Weg.

Geplante Nutzung:

Die Teilfläche an der Erschließungsstraße „Kaltenbrunner Weg“ soll wegen der besseren Verträglichkeit mit dem westlich des Kaltenbrunner Weg anliegenden Industriegebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO genutzt werden. Der größere östlich des geplanten Mischgebiets liegende Teil soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bruno genutzt werden,

Die Nutzungen von Tankstellen wird für beide Gebietstypen ausdrücklich ausgeschlossen.

Städtebauliches Konzept

2.3 Entwurf



Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich und dient der Nachverdichtung.
Die Erschließung erfolgt über eine neue Straße vom Kaltenbrunner Weg bis zur Landschaftsstraße.

Das Planungsgebiet bietet sich für eine sinnvolle Nachverdichtung mit einer Bebauung mit 4 Baukörpern an.

Die Teilfläche an der Erschließungsstraße „Kaltenbrunner Weg“ wird wegen der besseren Verträglichkeit mit dem westlich des Kaltenbrunner Weg anliegenden Industriegebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Der größere östlich des geplanten Mischgebiets liegende Teil wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bruno ausgewiesen.

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 im verdichteten Innenbereich der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumanprüchen inklusive energetischen Belangen (kompakte Bauweise) Rechnung getragen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Naturdenkmale.

Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

C) SONSTIGES

3. Versorgung und Entsorgung

Wasser

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

Schmutzwasser

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

Regenwasser

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

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

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden.

Im Vorfeld wurden bereits durch das Ingenieurbüro Schröfl, Mallersdorf, am 09.07.2025 Sickerversuche durchgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass sich die anstehenden Lehme nicht für eine Versickerung eignen. Siehe Anlage „Niederschrift über Sickerversuche vom 02.07.2025 – Ingenieurbüro Schröfl“.

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird dieses im Trennsystem über den im Kaltenbrunner Weg anliegenden Oberflächenwasserkanal abgeleitet.

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

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

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

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW-SR). Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden über entsprechende Wertstoffhöfe oder -Container gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4. Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen

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

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Für alle Gehölzpflanzungen werden standortheimische Gehölze nach Artenliste festgesetzt.
- Die Hecke an der Südgrenze wird mit „zu erhaltenden Gehölzen“ festgesetzt.
- Innerhalb des Gebiets sind in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant. Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.
- Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen: Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

5. Immissionsschutz

Westlich der Erschließungsstraße „Kaltenbrunner Weg“ liegt ein mit Bebauungsplan B 7 ausgewiesenes Industriegebiet der Stadt Geiselhöring. Aus diesem Grund wurde bereits im Vorfeld die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung beim Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis der Untersuchung vom Dezember 2024 fließt wie folgt in die Planung ein: Die Teilfläche an der Erschließungsstraße „Kaltenbrunner Weg“ soll wegen der besseren Verträglichkeit mit dem westlich des Kaltenbrunner Weg anliegenden Industriegebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Der größere östlich des geplanten Mischgebiets liegende Teil soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bruno ausgewiesen werden,

Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Siehe hierzu auch

- Textliche Festsetzung 2.7 IMMISSIONSSCHUTZ
- Schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung

6. Denkmalschutz

Ca. 80 m nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich das Baudenkmal D-2-78-123-76.

Kurzbeschreibung: Ehem. Mälzerei, viergeschossiger Backsteinbau mit Flachdach und überhöhtem Maschinenhaus mit Darre, 1888, zweigeschossiger Anbau mit flachem Pultdach, 1892; mit Ausstattung.

Quelle: BayernAtlas

Siehe hierzu auch den Textlichen Hinweis A.1 im Bebauungsplan.



Der Backsteinbau im Hintergrund ist die ehem. Mälzerei

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung befindet sich kein Bodendenkmal. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bodendenkmäler angetroffen werden.

In einem solchen Fall gilt:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (§ 8, Abs. 1 DSCHG)

Siehe hierzu auch den Textlichen Hinweis A.2 im Bebauungsplan.

7. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

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

Nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall sollen derzeit z. T. brach liegende Flächen und Gebäude im Innenbereich wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren kann somit von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

D) FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich gesamt					6.243,0
abzüglich					
Erschließungsstraße					-967,0
Gehweg					-243,0
Multifunktionsstreifen					-170,0
Nettobauland neu					4.863,0

Bayerbach, 29.04.2026

BINDHAMMER / ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE.