



**Begründung**  
zur Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
**Hirschling - BEIM FEUERWEHRHAUS**



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

**Stand der Planung** : **Entwurf** - erneute Auslegung  
Fassung vom 14.01.2026

**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:**

<b>1. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ÜBERSICHTSLAGEPLAN – ohne Maßstab.....</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>4</b>
3.1 Flächennutzungsplan.....	4
3.2 Landschaftsplan.....	4
3.3 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz.....	5
3.4 Denkmalschutzrecht.....	5
3.5 Überschwemmungsgebiet.....	5
3.6 Altlasten.....	6
3.7 Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen.....	6
3.8 Rechtliche Grundlagen.....	6
<b>4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>5. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>7</b>
5.1 Schutzgut Boden.....	7
5.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	8
5.3 Schutzgut Wasser.....	9
5.4 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	10
5.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	12
5.6 Schutzgut Mensch.....	13
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
5.8 Eingriffsermittlung.....	14
5.9 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche.....	16
5.10 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen.....	16
<b>6. TEXTLICHE HINWEISE .....</b>	<b>18</b>
6.1 Landwirtschaftliche Hinweise.....	18
6.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise.....	19
6.3 Regenwassernutzung.....	19
6.4 Bodendenkmalpflegerische Belange.....	20
6.5 Belange des Bodenschutzes.....	20
6.6 Sonstige Hinweise.....	21
6.7 Löschwasserversorgung.....	21
<b>7. KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN.....</b>	<b>22</b>

## **Anhang:**

- Liste der heimischen Gehölze für Geiselhöring (Direkt an Begründung)
- Lageplan M1:1000 mit Überschwemmungsgrenze HQ100, Plan Nr. 191-2102/E\_H2-12, vom 26.08.2022, von Ferstl Ingenieurgesellschaft, Landshut aus Hochwasserberechnung zum Baugebiet „Hirschling – Aufeld“.
- Ausgleichsflächenplan
- Baumbestandsplan
- Plan der Einbeziehungssatzung mit Festsetzungen und Hinweisen

## 1. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

Der Stadtrat der Stadt Geiselhöring beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und teilweise dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hirschling.

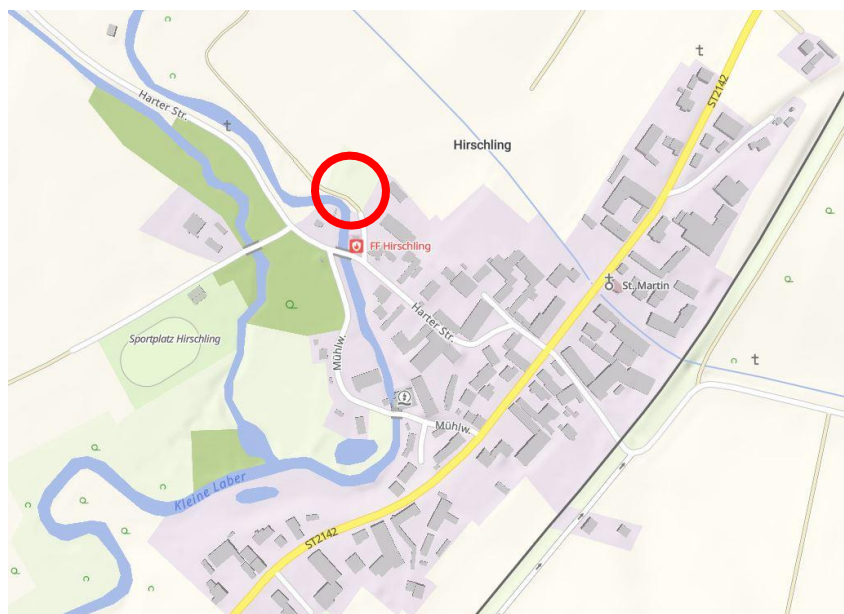
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.713 m<sup>2</sup> der Flur-Nrn. 41 und 42, Gemarkung Hirschling. Innerhalb der Baugrenzen auf der Flur-Nr. 41 stehen maximal ca. 1.084 m<sup>2</sup> für eine Bebauung zur Verfügung. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs (von 2 Einfamilienhäusern).

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Hirschling, innerhalb eines unbebauten Grundstücks. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten und Nordwesten von einer landwirtschaftlichen Ackerfläche (im Flächennutzungsplan dargestellt als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche und Trockenweide)
- im Osten von einem bestehendem Dorfgebiet (im Flächennutzungsplan dargestellt als MD, Dorfgebiet nach § 5 BauNVO)
- im Südwesten von einem bestehenden Feldweg, jenseits davon befindet sich ein Feldweg und jenseits davon das örtliche Feuerwehrhaus.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

## 2. ÜBERSICHTSLAGEPLAN – ohne Maßstab



Übersichtslageplan, Quelle: Bayern-Atlas, Stand: 12.12.2024

### 3. PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Geiselhöring wird das geplante Satzungsgebiet als Grünfläche dargestellt. Im Südwesten grenzt das Satzungsgebiet an ein bestehendes Dorfgebiet (MD).



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

#### 3.2 Landschaftsplan:

Im rechtskräftigen Landschaftsplan (LP) der Stadt Geiselhöring wird der Geltungsbereich überwiegend als ortsgliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche im Außenbereich dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan, ohne Maßstab

### 3.3 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung und Gehölzstrukturen, z.B. hinsichtlich feld- oder wiesenbrütender Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete für die oben aufgeführten geschützten Arten.

### 3.4 Denkmalschutzrecht

#### Bodendenkmäler:

In der Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-2-7140-0075 „Verebnetes Grabwerk und Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Linienbandkeramik.

D-2-7140-0076 „Verebnete Grabhügel frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Planungsgebietes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

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

Im vorliegenden Fall gilt gem. Textlicher Festsetzung unter § 7

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

#### Baudenkmäler:

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des BayernAtlas Denkmaldaten des BLfD befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### 3.5 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, HQ<sub>w</sub>, aber am Rande eines sog. „wassersensiblen Bereiches“. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Es wird auf die Hochwasserberechnung der Ferstl Ing.- GmbH, Landshut, vom 26.08.2022 zum Baugebiet „Hirschling Aufeld“ verwiesen. Im Lageplan hierzu (Plan Nr. 191-2102/E\_H2-12 Hochwasserberechnung, M1:1000) ist ersichtlich, dass das überplante Flurstück Nr.41 außerhalb der Überschwemmungsgrenze HQ100 liegt.

### 3.6 Altlasten

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### 3.7 Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Die überplante Fläche wird derzeit gewerblich als Gartenfläche genutzt. Das Gelände ist als nahezu eben zu betrachten. Das nähere Umfeld ist durch Bebauung und Ackerbau geprägt.



Ausschnitt Luftbild, ohne Maßstab

### 3.8 Rechtliche Grundlagen

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und kompensiert. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der Grundstücksgrenzen sind entsprechende

Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen. Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

#### **4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Die verkehrstechnische Erschließung der Einbeziehungsfläche ist über eine vorhandene Feldstraße bzw. über die Ortsstraße „Harter Straße“ möglich. Die Grundstückszufahrt ist neu zu errichten.

Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Mallersdorf sichergestellt. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabesatzung kann für die neue Bauparzelle hergestellt werden, indem eine Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem WZV geschlossen wird.

Die Abwasserableitung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen (Trennsystem). Niederschlagswasser sollte überwiegend versickert oder wiederverwendet werden. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Die Stromversorgung soll durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

#### **5. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG**

##### **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.

##### **5.1 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 hoch zu bewerten.

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 wurde die überplante Flur-Nr. 41 als Garten bewirtschaftet und eine Teilfläche als Holzlagerplatz genutzt. Auf Flur-Nr. 42 liegt ein Kiesweg der zur Erschließungsstraße ausgebaut wird. Die bisherigen Bodenfunktionen gehen fast vollständig verloren. Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische 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 Versieglungs- 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

## **5.2 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

### **5.3 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, jenseits des angrenzenden Feldweges, verläuft die Kleine Laaber.

#### 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 von ca. 441 m üNN nach Südwesten auf ca. 440 m üNN zu Kleinen Laaber hin.

Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer aus den privaten Parzellen wäre zwar primär anzustreben, ist jedoch aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Dementsprechend sind auf den Baugrundstücken Rückhalteeinrichtungen zu errichten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf Grund der geringen 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

### **5.4 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 Norden und Westen durch landwirtschaftliche Ackerflächen, im Südwesten durch einen Feldweg und im Osten durch die bestehende dörfliche Bebauung begrenzt. Südwestlich des angrenzenden Feldweges verläuft die Kleine Laaber.

Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Gartenfläche mit und Holzlagerplatz und als Kiesweg genutzt und haben eine **mittlere** Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzt die Flächen eine **mittlere** 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 Zittergrasseggen-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 4 Obstgehölze mit einem Stammumfang größer 80 cm die gerodet werden. Außerhalb des Geltungsbereichs sind entlang der Kleinen Laaber und auf den angrenzenden Grundstücken verschiedene Gehölze vorhanden, welche mögliche Quartiersbäume darstellen könnten

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 Planungsgebiet ist dieses 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 Gehölzstrukturen innerhalb und 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 das Planungsgebiet 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

## **5.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### Beschreibung

Das Gelände des Planungsgebietes fällt leicht von ca. 341 m üNN im Norden auf ca. 340 m ü NN nach Süden ab. Der Gebietsumgriff nach Osten ist durch die vorh. dörfliche Bebauung des Ortes Hirschling stark technisch überprägt. Nach Norden und öffnet sich freie Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Süden grenzt ein Feldweg an. Jenseits davon liegen das Auengebiet der Kleinen Laaber und das namensgebende Feuerwehrhaus.

Das Gelände ist reliefarm. Im Bestand hat es eine mittlere 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 Bedeutung aufweist, treten 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 geringe 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	mittel	gering	gering

**5.6 Schutzgut Mensch**

Beschreibung

In Bezug auf Naherholung besitzt der Planungsbereich als bisherige landwirtschaftliche Gartenfläche mit Holzlagerplatz eine 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

## 5.7 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

## 5.8 Eingriffsermittlung

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 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 der Einbeziehungssatzung „HIRSCHLING – BEIM FEUERWEHRHAUS“ umfasst insgesamt eine Fläche von 1.713 m<sup>2</sup>.

Mit dem Einbeziehungssatzung wird eine Bebauung im Rahmen des anliegenden Dorfgebietes ermöglicht.

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 die hier vorliegenden Einbeziehungssatzung 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 Ausgangszustands 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 Bay-KompV	Mittelwert für pauschale Bewertung
gering	1-5	3
mittel	6-10	8
hoch	11-15	Kein Mittelwert, WP gem. BayKompV

Die Fläche von Flur-Nr. 41 im Planungsgebiet wird derzeit als zum Teil als extensiv bis intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Auf dem Grundstück sind Einzelbäume/Baumreihen mit Obstgehölzen z.T. älterer, mehr jüngerer Ausprägung vorhanden und entspricht somit den BNT-Code B31 *‘Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten’*.

Die Flur-Nr. 42 ist eine Verkehrsfläche gemäß dem BNT-Code V12 *‘befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke; Bankette, Mittelstreifen)’*.

Die Flur-Nr. 41 fällt in die Kategorie „**mittlere naturschutzfachliche Bedeutung**“

Die Flur-Nr. 42 fällt in die Kategorie „**geringe naturschutzfachliche Bedeutung**“.

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 Dorfgebiet wird eine Eingriffsschwere von 0,6 aufgrund der GRZ gem. BauNVO festgelegt.

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

### 5.9 Ermittlung des Umfangs des erforderlichen Ausgleichs in Wertpunkten

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:

Bei dem Schutzgut handelt es sich um BNT B31 Einzelbäume/ Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten.

Da nur 4 ältere Obstbäume und ansonsten jüngere Obstbäume vorhanden sind und die Pflanzdichte nicht groß ist, wird zudem B311 - junge Ausprägung – mit 5 WP gewählt.

Die beiden Flurnummern werden als eine Einheit betrachtet.

#### Berechnung der Wertpunkte für den Ausgleich:

Biotop-/Nutzungstyp	Größe m <sup>2</sup>	x	WP Bestand	x	Beeinträchtigungs- faktor	Ausgleichsbe- darf in Wert- punkten
B311 Einzelbäume, Baumreihen, Baum- gruppen	1.550	x	5	x	0,35	2.998
<b>gesamt</b>						<b>2.998</b>

### 5.10 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

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

Geplant ist für die externe Ausgleichsfläche die Herstellung eines Waldmantel gem. BNT-Code W12 auf den Ackergrundstücken der Flurnummern 329 und 330, beide Gemarkung Hirschling, am nördlich anliegenden Wald.

Der geplante Ausgleich wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bei den angebotenen Ausgleichsgrundstücken bietet sich besonders die Herstellung eines Waldmantel am nördlich anliegenden Wald an, welcher bisher keinen ausgeprägten Waldmantel hat.

Es soll ein Waldmantel gem. BNT-Code W12 – frischer bis mäßig trockener Standorte (z.B. mit Schlehe, Pfaffenhütchen oder Hasel) hergestellt werden.



Luftbild: Hirschling und Ausgleichsflächenstandort=oraner Pfeil



Übersichtslageplan mit Ff-Nrn. 329 u. 330 – oraner Pfeil zeigt auf Standort für den geplanten Waldmantel

Ausgleichsfläche als Waldmantel BNT-Code W12 frischer bis mäßig trockener Standorte (z.B. mit Schlehe, Pfaffenhütchen oder Hasel) mit 9WP

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
Ausgangszustand A11 intensiv bewirtschaftete Äcker mit 2 WP						
2.998 WP	=	500 m <sup>2</sup>	x	9 WP (BNT W12)	-	3 WP BNT A11

Demnach wäre eine Ausgleichsfläche als Waldmantel W12 mit einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> für das Planungsgebiet festzusetzen.

Geplant ist für den Waldmantel eine 3-reihige Heckenpflanzung in einem Pflanzraster von 1,50x 1,50 m. Die geplante Hecke hat bei einer Länge von ca. 110 m und einer Breite von 5,00 m eine Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup>.

Eine zeichnerische Darstellung der Ausgleichsflächen mit Maßangaben ist Ausgleichsflächenplan dargestellt. Siehe Anhang

Anlegen der Hecke:

Es ist eine dreireihige Pflanzung aus ausschließlich autochtonem Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 6.1 (Alpenvorland) anzulegen  
 Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.  
 Gehölzwahl: siehe Pflanzliste zum ursprünglichen Bebauungsplan.

Angelegt werden sollte die Hecke zwischen Ende Oktober und Anfang April.  
 Der Pflanzstreifen ist am besten vorher umzubereiten.

Es ist ein Schutz vor Wildverbiss zu errichten. Geeignete Zäunungen sind nach einem Zeitraum von 8 Jahren abzubauen. Wenn gepflanzte Gehölze ausfallen, sind diese art- und wertgleich bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode (spätestens bis zum 30.04. des folgenden Jahres) zu ersetzen.

#### Pflege der Hecke:

Die sachgerechte Pflege ist für die langfristige Erhaltung der Funktionen von Hecken erforderlich.

Ohne einen Rückschnitt nimmt langfristig die Dichte der Hecke ab, so dass viele Vogelarten keine geeigneten Nistplätze mehr finden.

Zur Pflege der Hecke gehört auch eine abschnittsweise und regelmäßige Verjüngung der Hecke durch ein „auf-den-Stock-setzen“. Hierbei ist nach ca. 10 bis 15 Jahren Entwicklungszeit, in einem Rhythmus von ca. 5 bis 7 Jahren, jeweils ein Abschnitt von einem Drittel der Hecken auf den Baugrundstücken abzuschneiden.

Um Pilzinfektionen zu vermeiden und ein vieltriebigeres Austreiben in der Krautschicht zu fördern, sollte der Pflegehieb sauber und möglichst dicht über dem Boden vorgenommen werden (ca. 10-20 cm).

Nach der Pflege sollten die Zweige und Äste aus der Hecke entfernt werden, sodass der Austrieb der „Stöcke“ nicht gefährdet oder behindert wird.

Ausgleichsflächen müssen so lange erhalten bleiben wie der Eingriff in Natur und Landschaft bestehen bleibt.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemittel jeglicher Art ist unzulässig.

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Kommune befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch den Flächeneigentümer zu veranlassen.

## **6.TEXTLICHE HINWEISE**

### **6.1 Landwirtschaftliche Hinweise**

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können, die zu dulden sind.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken (4 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie 2 m bei Sträuchern) nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

## **6.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286), und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für den evtl. Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel. 09421/973-264) abzusprechen.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggfs. 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. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

## **6.3 Regenwassernutzung**

Der Einbau von Regenwasserzisternen zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers zur Freiflächenbewässerung und zur Toilettenspülung wird empfohlen.

Hinweise des Wasserzweckverbandes Mallersdorf:

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte

Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungs-zwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen.

Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen, formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.

Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst (für eine normale Prüfung in der Regel 50,00 Euro netto). Genehmigungsbescheide werden vom Zweckverband in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

#### **6.4 Bodendenkmalpflegerische Belange**

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

Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG.) sind genehmigungspflichtig nach Art.7 BayDschG. Und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.  
Bei Überplanung in vorliegenden Fall hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Untere Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### **6.5 Belange des Bodenschutzes**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

#### **6.6 Sonstige Hinweise**

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden. Die Strom- und Warmwasserversorgung der Gebäude soll möglichst vollständig durch Nutzung von Photovoltaik bzw. thermische Solaranlagen erfolgen.

#### **6.7 Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung kann durch den Wasserzweckverband Mallersdorf laut Rohrnetzrechnung und Auskunft vom 30.09.2025 eine Entnahmemenge von 6,67Liter/ Sekunde am Oberflurhydranten OH-20164 bei einem Druck von 1,50 bar bereitgestellt werden. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, muss jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Der Oberflurhydranten OH-20164 liegt ca. 25 m südlich des Planungsgebietes.

## 7. KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.  
Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Straubing-Bogen.
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring
- Umweltatlas Bayern (online-Dienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt 2021)
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat (21.11.2022), Bayernatlas.  
<https://geoportals.bayern.de/bayernatlas>
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (11.03.2022). Fis-Natur.  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)
- (IÜG) Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt  
[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/info\\_uegef\\_gebiete\\_uab/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/info_uegef_gebiete_uab/index.htm)

Bayerbach, den 14.01.2026.

-----  
**BINDHAMMER** / ARCHITEKTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE.

Regierung von Niederbayern, SG 51, Fachfragen Naturschutz  
 Dr. W. Zahlheimer, 09.07.2014

1

## Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde

### Geiselhöring (Landkreis Straubing-Bogen)

Zu verwenden sind Herkünfte aus

#### **Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.**

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem Molassehügelland nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG\* in der Spalte Anmerkungen), wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie **von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42** (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft) stammt<sup>1</sup>.

<b>BÄUME:</b>		Anmerkungen
<i>Abies alba</i>	Edeltanne, Weißtanne	FoVG*
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG*
<i>Picea abies</i>	Fichte, Rottanne	FoVG*
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer, Föhre	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	FoVG*
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide, Knackweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	FoVG*
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	

<sup>1</sup>) Vgl. [http://fgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv\\_oekGeMap](http://fgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv_oekGeMap), Übersicht der ökologischen Grundeinheiten zur Abgrenzung forstlicher Herkunftsgebiete.

<b>STRÄUCHER:</b>		
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn, Berberitze	
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Eigentlicher Roter Hartriegel	Nur diese Unterart verwenden!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> bevorzugen!
<i>Cytisus nigricans</i>	Dunkelnder Geißklee	
<i>Daphne mezereum</i>	Gewöhnlicher Seidelbast	
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Juniperus communis</i>	Heidewacholder	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechrose	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose	Möglichst Wildherkünfte aus dem Labertal!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix repens</i>	Kriechweide	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix triandra</i> ssp. <i>triandra</i>	Gleichfarbige Mandelweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	