

Stadt Geiselhöring

Umweltbericht

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

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zum

BEBAUUNGSPLAN B-14 V

Gebiet an der Hadersbacher Straße

Deckblatt Nr. 4

und jeweils Deckblatt Nr. 2 zu

Bebauungsplan B-14 IV und B-19

Fassung: Entwurf 26.03.2026

Stand: 27.04.26

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:

| | Seite |
|---|--------------|
| 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 | 7 |
| 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 7 |
| 5. Alternative Planungsmöglichkeiten | 7 |
| 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 7 |
| 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 7 |
| 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 8 |

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) 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 „Gebiet an der Hadersbacher Straße“, 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 „Gebiet an der Hadersbacher Straße“, Deckblatt 3

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

- Die Parzellierung wird aktualisiert. Die Parzellen 16a, 16 b, und 18 werden zu einer Parzelle 18 zusammengefasst. Parzelle 18 b wird aus Parzelle 23 herausgenommen.
- Die ursprünglich geplante Ringschließung 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 (Normalhöhen-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:
Grundlage: Schalltechnische Untersuchung vom 03.02.2020. Eine schalltechnische Berechnung (Kontingentierung für das Deckblatt Nr. 4) ist nach Aussage des IFB Eigenschenk nicht notwendig.
- 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 l/s * ha in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.
Bei einer Überschreitung der Flächenverschmutzung größer dem Typ F5 ist eine Vorreinigung des Niederschlagswassers am Privatgrundstück vor der Ableitung vorzunehmen.
- 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. 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
- Veränderungen der Flächenanteile Erschließung / Grünflächen

| | | | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| Erschließung | neu 6.437 m ² | alt 9.387 m ² | → Verringerung |
|--------------|--------------------------|--------------------------|----------------|

| | | | |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| Grünflächen Summe | neu 18.712 m ² | alt 17.829 m ² | → Zunahme |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|

Es kommt zu Umverteilungen zwischen öffentlicher und privater Grünfläche; öffentlicher Ortsrand wird zu privater Grünfläche; 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 m²) für die Feuerwehr unterbrochen. Die Ausweichflächen und die Umfahrung sind sickerfähig mit geeigneten Belägen (mittl. Abflussbeiwert kleiner bzw. gleich 0,5) zu befestigen.

- GRZ bleibt bei 0,8 → keine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung

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).

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 irgendeine 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

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind durch die Planänderung keine Auswirkungen zu erwarten.

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 lediglich formal auf die Neuregelung der Parzellenbezeichnung abgeändert. 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

Durch die Darstellungen im Deckblatt 4 B14-VI kommt es im Vergleich zum Deckblatt 3 zu keiner wesentlichen Erhöhung der Eingriffserheblichkeit. Als Minimierungsmaßnahme wird die Verwendung von sickerfähigem Pflaster (Dränpflaster, Rasenfugenpflaster u.ä. festgeschrieben).

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

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: Plan und Begründung (Vorentwurf, Stand 23.04.2026) zum Bebauungsplan B14-V in Geiselhöring, Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB Deckblatt Nr. 4 und jeweils Deckblatt Nr. 3 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19

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 „Gebiet an der Hadersbacher Straße“, 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.

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

Die innere Erschließung wird den neuen Erfordernissen angepasst. Anliegerstraße C entfällt; Anliegerstraße B erhält auch auf der zweiten Seite einen Mehrzweckstreifen (statt Bankett).

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 m² verkleinert. Diese sind sickerfähig zu gestalten.

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 IV 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.