

STADT

GEISELHÖRING

LANDKREIS

STRAUBING-BOGEN

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



62. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Geiselhöring - Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 03.12.2024

Entwurfsfassung: 03.03.2026

Feststellungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke	5
2. Planzeichnung	6
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.1 Lage und Dimension	9
4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	10
4.3 Bauleitplanung	13
4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	13
4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung	14
5. Standort- und Bedarfsbegründung	15
5.1 Allgemein	15
5.2 Bevölkerungsentwicklung	15
5.3 Siedlungsdichte	16
5.4 Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf)	16
5.5 Vergleich: Entwicklung der Baufertigstellungen	17
5.5.1 Baulückenkataster	18
5.5.2 Leerstandskataster	18
5.5.4 Strategie zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale	19
5.5.5 Zusammenfassung	19
6. Wesentliche Auswirkungen	21
6.1 Erschließung und technische Infrastruktur	21
6.1.1 Verkehrserschließung	21
6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	21
6.1.3 Trinkwasserversorgung	21
6.1.4 Schmutzwasserentsorgung	21
6.1.5 Niederschlagswasserentsorgung	21
6.1.6 Wild abfließendes Hangwasser	22
6.1.7 Brandschutz	22
6.1.8 Stromversorgung / Telekommunikation	22
6.1.9 Abfallbeseitigung	23
6.1.10 Kinderspielplätze	23
6.2 Immissionsschutz	23
6.2.1 Straßenlärm	23
6.2.2 Landwirtschaft	24
6.2.3 Freizeit- und Sportlärm	25

6.2.4 Mobilfunk	25
6.3 Naherholung	25
6.4 Biotop	25
6.5 Natur- und Landschaftsschutz	26
6.6 Artenschutzrechtliche Belange.....	27
6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	30
6.7.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	30
6.7.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	30
6.7.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	31
7. Sonstiges	31
8. ANLAGE - Umweltbericht	32
8.1 Beschreibung der Planung.....	32
8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	32
8.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	32
8.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	32
8.2.1 Landesplanung / Regionalplanung	32
8.2.2 Landschaftsplan	33
8.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen	33
8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	33
8.3.1 Schutzgut Mensch.....	33
8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	33
8.3.3 Schutzgut Boden.....	34
8.3.4 Schutzgut Wasser	34
8.3.5 Schutzgut Klima / Luft	35
8.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	36
8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
8.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	36
8.4.1 Schutzgut Mensch.....	36
8.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen.....	37
8.4.3 Schutzgut Boden.....	37
8.4.4 Schutzgut Wasser	38
8.4.5 Schutzgut Klima / Luft	39
8.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter ...	39
8.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	39
8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40

8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	40
8.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	40
8.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	40
8.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	41
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	41
8.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	41
8.9	Zusammenfassung	42

1. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 62. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.12.2024 hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.04.2024 hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____ den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ____ festgestellt.

Stadt Geiselhöring, den ____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger

7. Das Landratsamt Straubing Bogen hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ____, AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Straubing Bogen, den ____ (Siegel Ge-
Unterzeichner/-in nehmigungs-
behörde)

8. Ausgefertigt

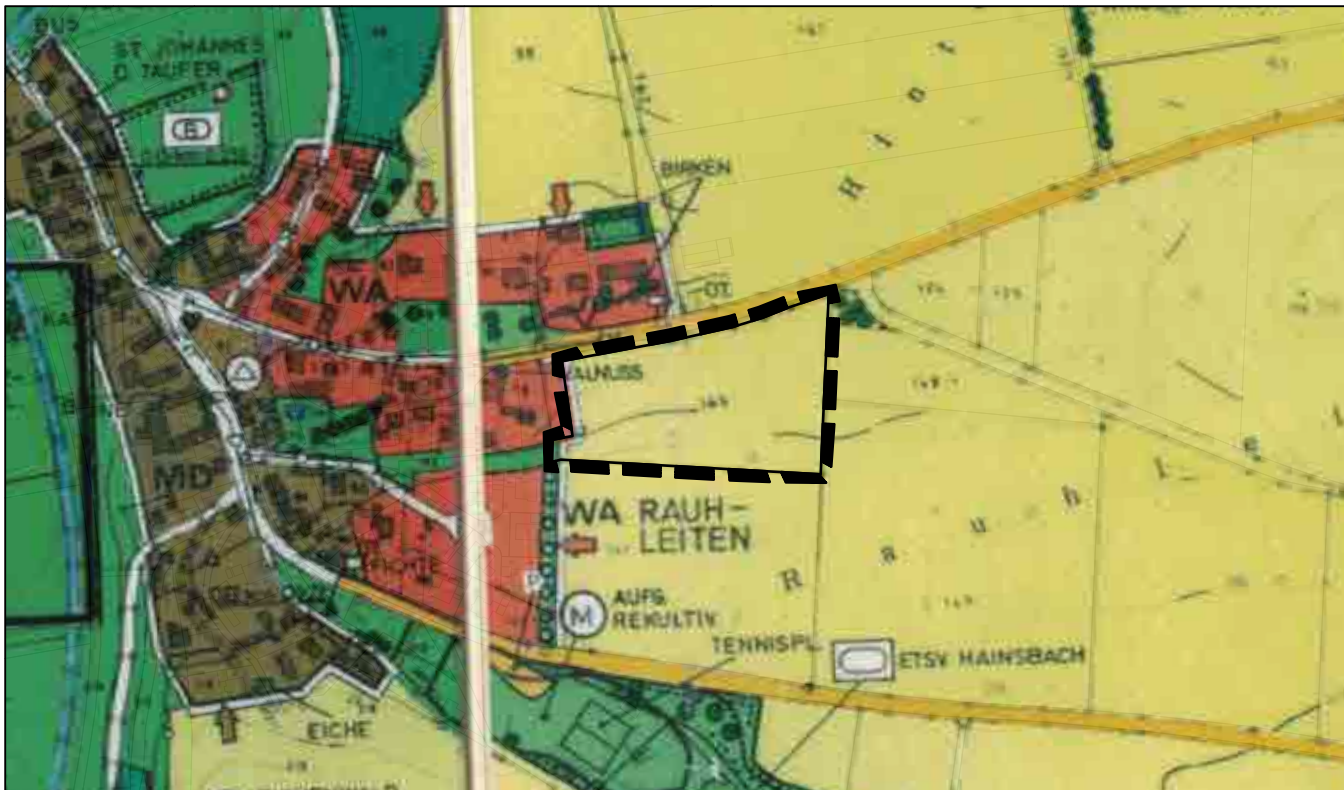
Stadt Geiselhöring, den ____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

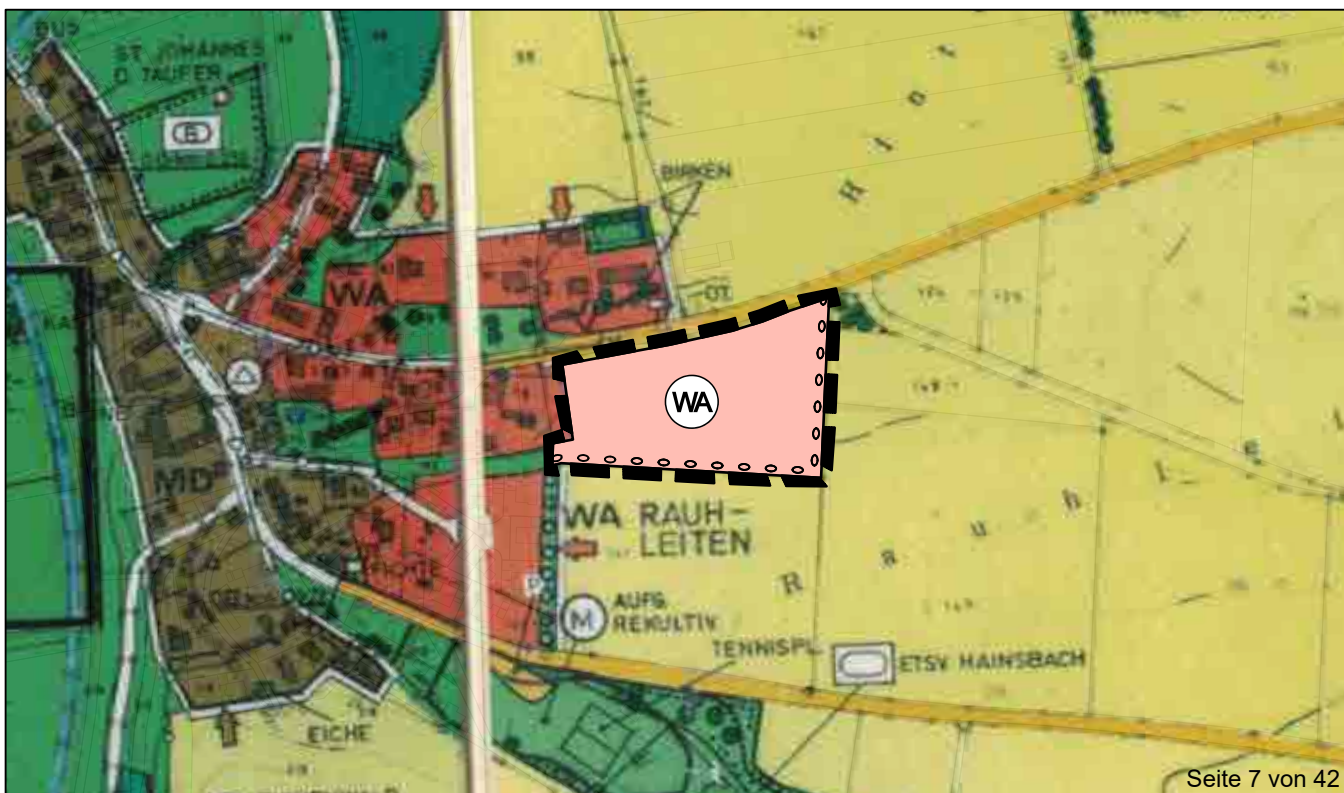
Stadt Geiselhöring, den ____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger

2. Planzeichnung

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring









62. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring



Seite 7 von 42

62. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geiselhöring



<p>Planzeichnung</p>	<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none">  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  Randeingrünung 		<p>Planverfasser:</p> <p> ALTMANN INGENIEURBÜRO <small>General & Co. KG</small></p> <p>St.-Günther-Str. 4 D-93413 Cham</p> <p>FON +49 (0)99 71 200 31 - 10 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11 Internet: www.altmann-ingenieure.de e-mail: info@altmann-ingenieure.de</p>
<p>Vorentwurf vom 03.12.2024 Entwurf vom 03.03.2026 Satzungsfassung vom _____</p>	<p>M 1:5.000</p>		

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Hauptanlass für die 62. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Geiselhöring ist die konkret bestehende und anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen am Ort Hainsbach.

Der Stadt liegen derzeit konkrete Anfragen zur Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken und Eigentumseinheiten bzw. Mietwohnungen vor.

Die vorteilhafte verkehrstechnischer Anbindung an das Oberzentrum Straubing-Bogen bzw. die zentrale Lage inmitten von Straubing, Regensburg, Landshut und Dingolfing trägt zur Attraktivität des Standortes bei.

Die Änderungsflächen wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sollen aufgrund der Verfügbarkeit zu Bauflächen für eine Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhausbebauung entwickelt werden.

Die Änderungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen ~~und Wohnungen~~, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauparzellen soll der Vermeidung einer Abwanderung der Wohnbevölkerung dienen. Des Weiteren soll durch den ergänzenden Geschosswohnungsbau die Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes in Ergänzung zu Einfamilienhausgebieten erreicht werden.

Alternative Entwicklungsflächen sind im Ortsteil Hainsbach sowie innerhalb des Gesamtgebiets der Stadt Geiselhöring aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht vorhanden. Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen und die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

Mit der Änderung der landwirtschaftlichen Flächen zu Flächen als Allgemeines Wohngebiet sollen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes `Hainsbach-Ost` (im **Parallelverfahren**) geschaffen werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Siedlungsflächenentwicklung herzustellen und zu sichern sowie den östlichen Ortsrand von Hainsbach neu abzurunden.

Hierbei kann gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

~~Die grünordnerischen Festsetzungen~~ Die bereits auf FNP-Ebene dargestellten Maßnahmen zur Randeingrünung der Wohnbauflächen binden die Änderungsflächen ausreichend in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Die regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Lage und Dimension

Das Stadtgebiet Geiselhöring liegt im Südwesten des Landkreises Straubing-Bogen und grenzt an acht Nachbargemeinden, teilweise in den benachbarten Landkreisen Regensburg und Dingolfing-Landau gelegen, und an die Stadt Straubing an. Die Flächen liegen rund 13 km südwestlich der Kreisstadt Straubing.

Der Änderungsbereich, Flurstück Nr. 163 (TF), 39 (TF), 39/4 (TF) und 173 (TF) der Gemarkung Hainsbach, befindet sich im Osten des Ortes Hainsbach.

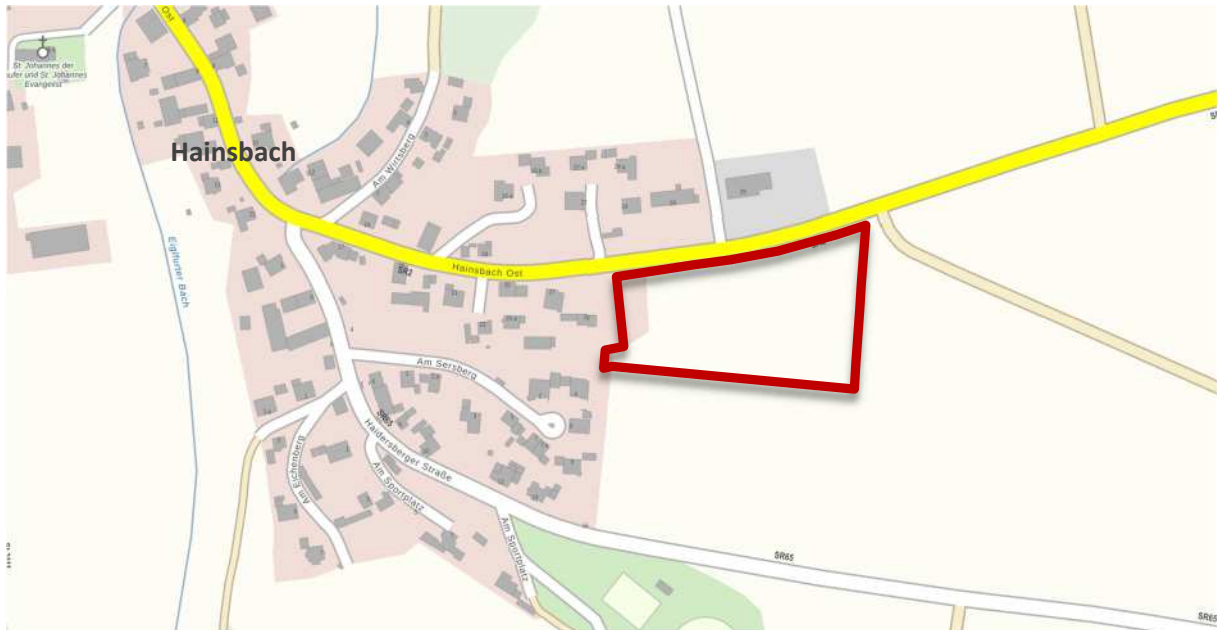


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Änderungsfläche (rot), o.M.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

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. [...]

Mit der vorliegenden Änderung möchte die Stadt Geiselhöring ihrer Aufgabe nachkommen und Wohnraum für die heimische Bevölkerung als Arrondierungsfläche zur bestehenden Bebauung des Ortsteiles Hainsbach anbieten.

Die Änderungsfläche grenzt direkt an die bestehende Bebauung von Hainsbach an und entspricht damit dem Ziel des LEP 3.3.

Der **Regionalplan Region Donau-Wald (12)** ordnet das Gemeindegebiet ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Hauptort Geiselhöring ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft oder Bodenschätze sind nicht betroffen und das Änderungsgebiet befindet sich im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind ebenfalls nicht betroffen.

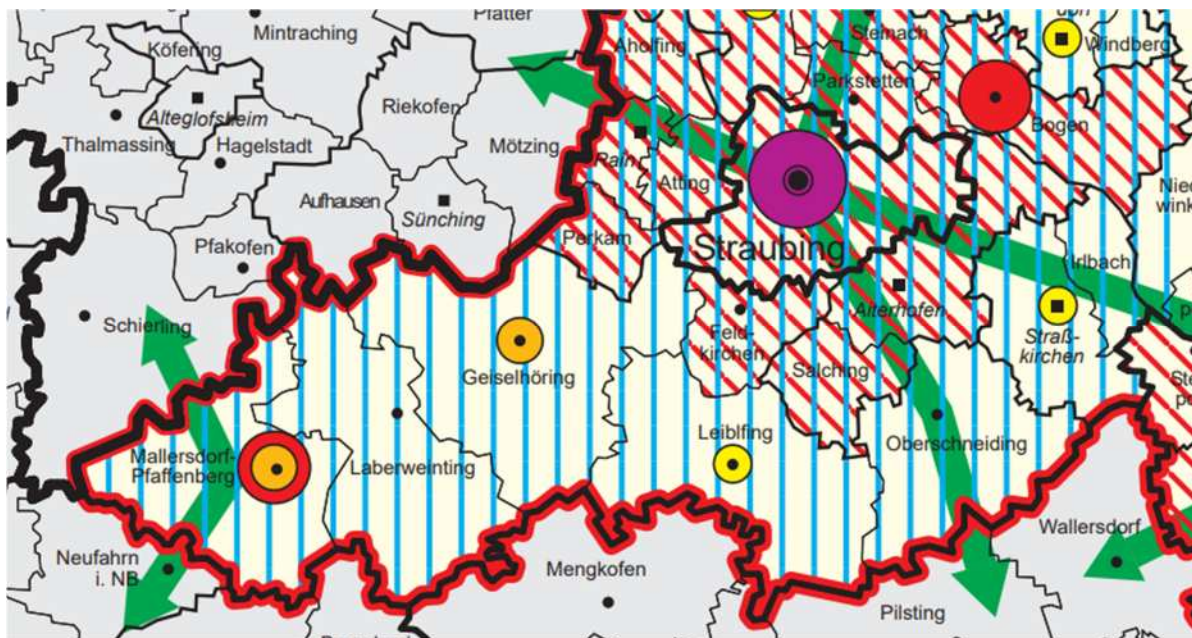


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte Raumstruktur



Abb. 5: Auszug Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte Freiraumsicherung

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung somit nicht entgegen.

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring wurde am 14.03.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Hierin sind die gegenständlich überplanten Änderungsflächen als `Flächen für die Landwirtschaft` dargestellt.

Im Süden und Osten und nordöstlich der Kreisstraße grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen und im Nordwesten grenzen bereits allgemeine Wohnbauflächen (WA) an.

Im Zuge der 62. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Änderungsflächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan `Hainsbach Ost`, welcher im Parallelverfahren aufgestellt werden soll, zu schaffen und das Entwicklungsgebot zu beachten.

Von einer klarstellenden Darstellung des städtebaulichen Umfeldes wird bewusst abgesehen, da die 62. Deckblattänderung ausschließlich der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes dient.

Für die Stadt Geiselhöring liegt ein separater Landschaftsplan vor, welcher im Parallelverfahren geändert wird.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.



Abb. 6: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Geiselhöring mit Umgrenzung der Änderung des Flächennutzungsplans (schwarz)



Abb. 7: Darstellung der 62. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans Geiselhöring mit Wohnbauflächen und Änderungsflächen (schwarz)

4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen befinden sich im planungsrechtlich unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB - es existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

Somit besteht Planerfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Südlich und östlich liegt ebenfalls Außenbereich an.

Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen und Ortsabrundungssatzungen.

Diese Flächen üben aufgrund ihrer Bebauung und Nutzung bereits eine städtebauliche Prägung auf die Änderungsflächen aus.

5. Standort- und Bedarfsbegründung

5.1 Allgemein

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind u.a. folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung aufgrund steigender individueller Raumannsprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

5.2 Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik, geht in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2042 (Stand 31.12.2022) für den Landkreis Straubing-Bogen von einer Bevölkerungsentwicklung von +7,5% oder mehr aus. Konkret soll die Bevölkerung im Landkreis mit derzeit 103.806 (Stand 31.12.2022) bis zum Jahr 2042 auf rd. 112.000 Einwohner ansteigen. Insgesamt zeichnet sich derzeit bereits ein leichter Anstieg der Landkreisbevölkerung ab.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Geiselhöring entwickelt sich seit dem Jahr 2012, abgesehen von zwischenzeitlichen Rücksetzern, insgesamt positiv.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2012	6.858	294	4,5
2013	6.936	78	1,1
2014	6.975	39	0,6
2015	6.870	- 105	- 1,5
2016	6.900	30	0,4
2017	6.890	- 10	- 0,1
2018	6.860	- 30	- 0,4
2019	6.824	- 36	- 0,5
2020	6.912	88	1,3
2021	6.930	18	0,3

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Geiselhöring seit 2012 (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022)

Nach Angaben des LfStat ([Bayerischen Landesamtes für Statistik](#)), lag die Einwohnerzahl der Stadt Geiselhöring zum 31. Dezember 2021 bei 6.930. Im Betrachtungszeitraum von zehn Jahren verzeichnet die Stadt einen Bevölkerungsanstieg von rd. 1 % (72 Einwohner) seit 2012.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert [im Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Geiselhöring, Berechnungen bis 2039 \(Hrsg. August 2021\)](#) eine steigende Einwohnerzahl von rd. 6,5 % zwischen 2019 (6.824 EW) und dem Jahr 2039 (7.300 EW).

Ein Wachstumstrend hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist sowohl rückblickend vorhanden als auch zukünftig durch die Prognoseberechnung des LfStat anzunehmen.

Eine gegenläufige Entwicklung erscheint auch im Hinblick auf die derzeit dokumentierte Nachfrage, die sehr gute Arbeitsplatzsituation sowie die begünstigte infrastrukturelle Anbindung der Stadt unwahrscheinlich.

Somit kann angenommen werden, dass die Bevölkerungszahlen entsprechend der Prognose bis ~~2033~~ 2039 weiter ansteigen.

5.3 Siedlungsdichte

Hinsichtlich der derzeitigen Siedlungsdichte (Einwohner je ~~Hektar Wohnbaufläche~~ km²) der Stadt Geiselhöring von ~~74~~ 70 EW/km² (6964 EW/100 km², Stand 31.12.2024; eigene Berechnung) ist zukünftig ebenfalls von einer Erhöhung auszugehen.

Eine Abnahme der Siedlungsdichte ist städtebaulich nicht wünschenswert.

Zum anderen ist anzunehmen, dass sie sich dem landkreisweiten Durchschnitt von 87 EW/km² annähert. Eine Siedlungsdichte wie in verdichteten, städtischen Landkreisteilen (z.B. Stadt Straubing: 736 EW/km²) erscheint auf Grund des ländlich geprägten, weniger dicht bebauten Stadtgebiets Geiselhöring jedoch zu hoch.

Unter Annahme von durchschnittlich 1,22 Wohneinheiten je Einzelgebäude (basierend auf der Statistik der Baufertigstellungen zwischen 2013 und 2020, LfStat 2022) sowie einer zukünftigen höheren Belegungsdichte von rd. 2 EW/WE (vgl. Abs. Haushaltsstrukturveränderung) kann für das Baugebiet „Hainsbach-Ost“ von einer Siedlungsdichte von rd. 32 EW/ha ausgegangen werden.

Dies berücksichtigt jedoch noch nicht die mögliche Mehrfamilienhausbebauung im WA2. Im WA2 sind bis zu ~~42~~ 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Sollten in diesem Teilbaugebiet mehr als ein Mehrfamilienhaus entstehen, würde sich die Siedlungsdichte deutlich hin zu städtischen Verhältnissen entwickeln.

Der Bedarfsbegründung soll hier jedoch eine konservative Annahme zugrunde gelegt werden, die jedoch dem Ziel einer verdichteten Bauweise und Erhöhung der Siedlungsdichte Rechnung trägt.

Deshalb wird von einer zukünftigen mittleren Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ausgegangen.

Von 2012 bis 2021 betrug der Bevölkerungsanstieg in der Stadt Geiselhöring insgesamt 72 Einwohner (ca. 1 %) (s. Kap. 6.1). Das entspricht einem Wachstum von durchschnittlich 8 EW/Jahr. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entsteht hieraus ein statistischer Bedarf von 6,8 – 7,9 ha Wohnbauflächen.

5.4 Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf)

Zukünftig ist mit leicht schrumpfenden bis stagnierenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen und einer damit einhergehenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen (Statistisches Bundesamt 2020). Diese Reduzierung fällt in den Städten und Gemeinden unterschiedlich stark aus und ist von den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abhängig.

Innerhalb des zehnjährigen Betrachtungszeitraumes ist vorrangig von einer Verlangsamung dieser Reduzierung und einer Stagnation auszugehen. Gemäß den Prognosen des Statistischen Bundesamtes (Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Destatis 2020) ist eher von einer zukünftigen Belegungsdichte von rd. 2,00 EW/WE bis 2040 auszugehen.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha (s.o.) ergibt sich daraus rechnerisch ein Bedarf von 10,9 – 12,7 ha Wohnbauflächen bis 2040.

Auf Grundlage der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung nun folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 6,8 – 7,9 ha
<u>Haushaltsstrukturveränderung</u>	ca. 10,9 – 12,7 ha
Gesamt	ca. 8,9 – 10,3 ha

5.5 Vergleich: Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfsprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der WE pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2014	29	31	1,1
2015	14	37	2,6
2016	26	43	1,7
2017	27	41	1,5
2018	<i>keine Angabe</i>	<i>keine Angabe</i>	<i>keine Angabe</i>
2019	28	50	1,8
2020	39	51	1,3
2021	16	21	1,3
Mittelwert	25,6	39,1	1,6

Entwicklung der Baufertigstellungen der Stadt Geiselhöring seit 2014, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022)

Bei einem Ansatz von weiterhin durchschnittlich 25,6 Wohngebäuden pro Jahr mit 39,1 Wohnungen (WE) ergäbe sich im Planungszeitraum von 10 Jahren ein Bedarf von ca. 244 Wohngebäuden mit insgesamt ca. 391 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von rd. 782 Einwohnern. Daraus ergäbe sich bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha rechnerisch ein Bedarf von ca. 11,4 – 13,3 ha Bauflächen **bis 2036**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem ermittelten Prognosebedarf die tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis zeigt sich eine Abweichung der Vergleichsberechnung gegenüber dem ermittelten Bedarf. **Der ermittelte Bedarf aus den bisherigen Baufertigstellungen liegt leicht über dem ermittelten Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung und der Haushaltsstrukturveränderung.**

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Geiselhöring ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes erforderlich und nachvollziehbar. Dies entspricht dem Grundsatz 3.1.1 des LEP.

Mit der Bedarfsermittlung (8,9 – 10,3 ha Wohnbauflächen) kann der Bedarf für die vorliegende Bauleitplanung (für 1,15 ha Wohnbauflächen) eindeutig statistisch nachgewiesen werden.

Innenentwicklungspotenziale / Kommunales Flächenmanagement

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).

5.5.1 Baulückenkataster

Aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben der Innenentwicklung ist das Potenzial an ungenutzten, brachliegenden, aber bebaubaren innerörtlichen Flächen zu ermitteln. Diese sollen nach den Vorgaben des Gesetzgebers bevorzugt entwickelt werden, bevor bisher unbebaute Flächen einer neuen Bebauung zugeführt werden.

Hierbei kann es sich um wenig verdichtete Bereiche handeln, die planerisch nachentwickelt werden müssen oder um Baulücken in beplanten Bereichen mit sofortiger Bebaubarkeit.

In Rahmen des Siedlungsmanagements des Landkreises Straubing-Bogen existiert für die Stadt Geiselhöring in diesem Zusammenhang kein Baulückenkataster.

Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Geiselhöring, welches im November 2026 erstellt wurde, wurde die Entwicklung von Konzepten für Leerstände (S15) als Handlungsprogramm „Bauliche Projekte“ identifiziert (vgl. S. 52 ISEK Stadt Geiselhöring, November 2016), um Nutzungsperspektiven für Leerstandsimmobilien, Baulücken und verträgliche Ersatzbauten sowie Vermarktungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Auch das Handlungsprogramm „Fachliche Projekte“ beschreibt u.a. die Entwicklung eines „Flächen- und Leerstandmanagements“ (F04) zur Identifizierung von Problemimmobilien und Entwicklung geeigneter räumlicher Entwicklungsstrategien (vgl. S. 55 ISEK Stadt Geiselhöring, November 2016). Hierbei sollen die Gebäudenutzungen dokumentiert, die Besitzverhältnisse und bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten aufgenommen und bestehender Leerstand aufgewertet werden. Das Management bezieht sich jedoch ausschließlich auf den Standort Stadtmitte.

Eine Realisierung des Flächen- und Leerstandmanagements hat jedoch bislang nicht stattgefunden.

5.5.2 Leerstandskataster

Bezüglich der vorhandenen Leerstände führt die Stadt Geiselhöring keine fortgeschriebenen Erhebungen.

5.5.3 Verfügbarkeit der Bestandsflächen

Die Reserveflächen werden seitens der Stadt Geiselhöring als langfristige Potentiale eingestuft. Die Flächen liegen nach § 34 BauGB im Innenbereich oder nach § 30 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (oder beides).

Baulücken sind für die Eigentümer i.d.R. relativ einfach zu entwickeln, da sie ohne weitere Umstände bereits erschlossen sind. Für die Flächen ist (noch) keine klare Entwicklungsabsicht zu erkennen.

Es ist zu berücksichtigen, dass das faktische Vorhandensein unbebauter Grundstücke keinerlei Aussage über deren Verfügbarkeit trifft.

Neben dauerhafter anderweitiger Nutzung oder fehlender städtebaulicher Eignung, ist die mangelnde Abgabebereitschaft der Eigentümer der Hauptgrund für die Nicht-Verfügbarkeit dieser Reserveflächen.

So liegen vorhandene Baulücken überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer kein Interesse an der Verwertung der Flächen haben oder nicht baubereit sind. Nach Informationen

der Stadt Geiselhöring aus der Eigentümeransprache ist für einen geringen Teil der Potenzialflächen eine Eigennutzung der Grundstücke durch Bebauung in näherer Zukunft vorgesehen. Darüber hinaus werden Baulücken aber auch für Nachkommen oder eine spätere Eigennutzung bevorratet. Deshalb stehen hier keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Auch für die wenigen Leerstandsflächen ist kein aktuelles Entwicklungsinteresse bekannt. Auf Grund der Bausubstanz von bekannten Leerständen ist nicht davon auszugehen, dass diese kurz- oder mittelfristig zur Verfügung stehen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Abgabebereitschaft bzw. der Anteil der aktivierbaren Potenzialflächen sehr gering bleiben wird und damit nicht signifikant zur Bedarfsdeckung beitragen kann.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung sind im Stadtgebiet derzeit lediglich drei öffentliche Flächen grundsätzlich für eine Bebauung verfügbar. Aufgrund der geringen Größe der verfügbaren Flächen, dem hohen Erschließungsaufwand sowie zu erwartender Nutzungskonflikte mit dem bestehenden Umfeld stellen diese jedoch keine geeignete Standortalternative dar.

Das Baugebiet „Hainsbach Süd“ wird derzeit privat erschlossen, die entstehenden acht Parzellen werden ebenfalls von privater Seite her veräußert. Damit stehen auch hier keine geeigneten, öffentlichen Flächen für die vorgesehene Entwicklung zur Verfügung.

Der Bebauungsplan „B2 Gebiet zwischen Hainsbach und Gingkofen, Hainsbach-Süd“ wurde bislang nicht umgesetzt, da der Grundeigentümer keine Erschließung und keine Veräußerung der Bauflächen veranlasst.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Hainsbach ist somit erforderlich.

Das Ziel 3.2, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, steht der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

5.5.4 Strategie zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale

In Zusammenarbeit und im Gespräch mit den Eigentümern soll durch transparente Aufklärung eine Anstoßwirkung erzielt werden, die zur Bekämpfung der Problematik der Flächeninanspruchnahme beiträgt.

Damit möchte die Stadt Geiselhöring hinsichtlich der Flächenverbrauchs- und Leerstandthematik sensibilisieren.

Die Stadt Geiselhöring wird weiterhin die betreffenden Grundstücksbesitzer von Potenzialflächen bezüglich ihrer Verkaufsbereitschaft kontaktieren.

Ebenso prüft die Stadt die Verfügbarkeit von dargestellten Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes bevor neues Bauland ausgewiesen wird.

Die Stadt Geiselhöring ist auch weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

5.5.5 Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Geiselhöring und im Ortsteil Hainsbach ist vorhanden. Dies ist u.a. mit der attraktiven Lage und der vorteilhaften verkehrstechnischen Anbindung zu begründen.

Aus dem bisher zu verzeichnenden Bevölkerungswachstum sowie der positiven Trendprognose ergeben sich weitere Bedarfe im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisher stetige und anhaltende Entwicklung von Baugebieten im gesamten Stadtgebiet.

Auch für die vorliegende Änderungsfläche konnte die Stadt Geiselhöring und der Investor bereits konkrete Anfragen Bauwilliger dokumentieren.

Hinsichtlich der gewünschten Bauformen wird seitens der Interessenten neben der Bevorzugung von Einfamilienhäusern eine deutliche Präferenz von kleineren Miet- und Eigentumswohnungen erkennbar.

Auch die jüngsten wohnbaulichen Entwicklungen bekräftigen den Nachfragedruck nach Miet- und Eigentumswohnungen.

Im Besonderen ist auch die Nachfrage nach barrierefreien altersgerecht gestalteten Wohnungen hoch.

Ziel der Stadt ist es den Ortsteil Hainsbach im Osten, südlich der Kreisstraße SR2, zu entwickeln. Durch die Ermöglichung von barrierefreiem Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhausbebauung soll die Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes in Ergänzung zu reinen Einfamilienhausgebieten erreicht werden.

Die vorhandenen Verkehrsanlagen können zur Erschließung der Änderungsfläche genutzt werden. Damit knüpfen die Änderungsflächen an die bereits existierende Bebauung von unmittelbar Hainsbach an.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies ist zudem durch einen vorgesehenen Bauzwang gewährleistet, der als Inhalt in den Kaufverträgen enthalten sein wird.

Alternative, freie Grundstücke stehen im Stadtgebiet aktuell für eine Wohnbauflächenentwicklung in erforderlichem Umfang nicht zur Verfügung. Trotz vorhandener Reserveflächen sind nennenswerte Flächenpotenziale für eine realistische Innenentwicklung nicht erkennbar bzw. kurz- und mittelfristig im erforderlichen Umfang nicht aktivierbar.

Eine umfangreiche und gleichzeitige Aktivierung aller vorhandenen Reserveflächen, die zur Deckung des akuten Baulandbedarfs erforderlich wäre, erscheint darüber hinaus unrealistisch.

Die Stadt sucht weiterhin das Gespräch mit privaten Eigentümern, um im Rahmen einer Innenentwicklung Flächen (wieder) nutzbar zu machen oder nachzuverdichten.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung im Osten von Hainsbach konkret diesem Ziel.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht, umfasst Wohnbauflächen im Umfang von rund ~~4,19~~ 1,62 ha.

Damit trägt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig zur anteiligen Deckung des errechneten Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Geiselhöring bei.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Erschließung und technische Infrastruktur

6.1.1 Verkehrserschließung

Die Änderungsflächen können jeweils über die bestehende Straße „Hainsbach Ost“, die Kreisstraße SR2 im Norden erschlossen werden. Diese sind für den Rettungs- und Entsorgungverkehr ausreichend dimensioniert.

~~Die interne Erschließung erfolgt über eine 4,5m breite Haupterschließungsstraße als Ringchluss, abzweigend von der bestehenden Kreisstraße. Die Ringstraße verfügt über einen straßenbegleitenden 1,5m breiten Mehrzweckstreifen.~~

~~Darüber hinaus erfolgt die Erstellung einer Geh- und Radweg Verbindung nach Westen in den Siedlungsbestand von Hainsbach mit Anschluss an die Straße „Am Sersberg“.~~

Die bestehende Straße „Hainsbach Ost“ setzt sich nach Westen in Richtung Ortskern fort und mündet dort in die Ortsverbindungsstraße und Staatstraße St2111. In Richtung Osten stellt sie stellt sie als Kreisstraße SR2 eine Ortsverbindung zum Nachbarort Metting her und im weiteren Verlauf besteht Anschluss an die St2141.

6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich etwa 4 km entfernt in der Stadt Geiselhöring.

Die Stadt Geiselhöring ist über die Buslinien 39 (Geiselhöring - Mallersdorf), 40 (Hirschling-Haimelkofen-Mallersdorf-Neufahrn), 42 (Upfkofen-Allkofen-Wallkofen-Geiselhöring) und 45 (Asbach-Haimelkofen-Neuhofen-Geiselhöring) der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL) gut angebunden.

6.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Änderungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen des Wasserzweckverbands Mallersdorf in der Straße „Hainsbach Ost“ gesichert. An diese kann grundsätzlich angeknüpft werden.

6.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Geiselhöring angeschlossen werden.

In der Straße „Hainsbach Ost“ besteht ein Trennsystem, welche das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleiten können.

Die Schmutzwasserentsorgung der Änderungsfläche erfolgt dementsprechend ebenfalls im Trennsystem.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

6.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

~~Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf den Änderungsflächen nicht möglich ist.~~

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Niederschlagswasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das nördlich zu erstellende Regenrückhaltebauwerk geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Eigelfurter Bach.

Der bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Hainsbach Ost“ können hierfür nach Norden erweitert werden.

Zusätzlich zur Ableitung kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden in den Parzellen Zisternen zur Grauwassernutzung errichtet.

6.1.6 Wild abfließendes Hangwasser

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Süden und Südosten zu rechnen.

Zum Schutz der geplanten Nutzungen wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entlang der südlichen und östlichen Grenze ein Erdwall mit 0,5 m Höhe errichtet, der das Hangwasser in Richtung der neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ableitet.

Darüber hinaus ist seitens der Stadt Geiselhöring am Ortseingang Ost im Bereich des Flurstücks Nr. 174, Gemarkung Hainsbach, die Planung und Errichtung eines Beckens vorgesehen, das das im Umfeld bei Starkregenereignissen anfallende Oberflächenwasser auffangen und gedrosselt ableiten soll. Der bestehende Graben südlich der Kreisstraße soll mit zusätzlichen Kaskaden ausgestattet werden. Damit kann sowohl der Ortsteil Hainsbach als auch das Änderungsgebiet zukünftig vor Sturzfluten geschützt werden, da das Oberflächenwasser bereits am Ortseingang aufgefangen wird.

Mit den geplanten Maßnahmen kann ein Abfluss von Oberflächenwasser auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen verhindert werden.

6.1.7 Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraßen und umliegenden Ortsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite. Sie sind für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar.

Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 800 l/min.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereichs möglich.

Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden.

Vom Änderungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

6.1.8 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von der Straße „Hainsbach Ost“ aus über Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Diese können nach entsprechend dem Bedarf verlängert werden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls von der bestehenden Straße aus möglich. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen sind an allen Straßen vorhanden.

6.1.9 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Straubing-Bogen. Die Erschließungsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Die Eigentümer der Parzellen müssen ihre Müll- und Wertstofftonnen am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitstellen.

6.1.10 Kinderspielplätze

Der nächstgelegene gut ausgestattete Kinderspielplatz befindet sich ca. 200 m südlich am Sportplatzgelände und ist fußläufig erreichbar.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Straßenlärm

Nördlich der Änderungsfläche verläuft die Straße „Hainsbach Ost“, welche sich nach Westen in Richtung Ortskern fortsetzt und dort in die Ortsverbindungsstraße und Staatstraße St2111 mündet. In Richtung Osten stellt sie als Kreisstraße SR2 eine Ortsverbindung zum Nachbarort Metting her und im weiteren Verlauf besteht Anschluss an die St2141.

Das Ortsschild der SR2 befindet sich derzeit kurz hinter der Zufahrt zum Anwesen Hainsbach Ost 28 in Richtung Metting. Das Ortsschild wird in Abstimmung mit dem Landkreis Straubing-Bogen, SG Straßenbau- und Verkehrsrecht, auch zukünftig hier verbleiben. Damit gilt im östlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Fahrgeschwindigkeit von 100 km/h (außerorts, Bauverbotszone), im westlichen Bereich eine Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h (innerorts, keine Bauverbotszone).

Die Straße „Hainsbach Ost“ stellt eine verkehrsmäßige Anbindung der bestehenden Bebauung und der Änderungsflächen zum westlichen Ortskern und zum Hauptort Stadt Geiselhöring her.

~~Die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren mittels eines bereits durch den Investor beauftragten Immissionsschutzgutachten untersucht.~~

~~Aufgrund des Pegelraster LNight-Kartierung 2017 (Lärm an Hauptverkehrsstraßen) wurde die Erforderlichkeit von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen während des Verfahrens auf verbindlicher Bauleitplanebene (Bebauungsplan „Hainsbach B3 Ost“ im Parallelverfahren) mittels eines Immissionsschutzgutachten untersucht.~~

~~Aus dieser ging u.a. hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Kreisstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und in den 2. Obergeschoßen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden können.~~

~~Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zusätzlich dazu werden vereinzelt aufgrund des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag überschritten, weshalb bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.~~

~~Aufgrund der Topografie der Änderungsfläche könnte ein aktiver Schallschutz entlang der Kreisstraße seinen Zweck nicht im notwendigen Umfang erfüllen; es wären trotzdem zusätzliche, umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen in den Parzellen erforderlich. Zudem wäre ein aktiver Lärmschutzwall oder -wand aus städtebaulicher Sicht nicht anzustreben.~~



Abb. 8: Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern, Pegelraster LDEN (gemittelter Immissionspegel) und ungefähre Lage des Geltungsbereiches (rot)

Die Bundesstraßen B8 und B20 verlaufen etwa 12 km nordöstlich des Geltungsbereiches. Gemäß den Berechnungsergebnissen der Umgebungslärmkartierung 2017 liegt die Änderungsfläche deutlich außerhalb der Lärmbelastungszonen der Bundesstraße.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist grundsätzlich mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf Orts-, Kreis- und Staatsstraßen zu rechnen.

Die zusätzlich entstehenden Verkehrsbewegungen werden sich jedoch durch die gute Anbindung voraussichtlich flächig auf das vorhandene Ortsstraßennetz verteilen. Der Quell- und Zielverkehr kann sowohl nach Norden als auch nach Süden abfließen. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs sowie der Emissionen auf den Innerortsstraßen ist somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsimmissionen und mehrerer Möglichkeiten des Verkehrsabflusses, ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

6.2.2 Landwirtschaft

In ca. 200 m nördlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftliches Lagerhaus, welches saisonbedingt zu zusätzlichen Belastungen wie Staub, Lärm und Geruch durch erhöhten landwirtschaftlichen Verkehr innerorts führen kann.

In ca. 430 m südöstlicher Richtung befindet sich ein bereits ausgesiedelter Schweinemastbetrieb. Nach Auskunft des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Straubing-Bogen wurde aufgrund des dem Sachgebiet bekannten Tierbestandes von 1.224 Mastschweinen und 600 Ferkeln hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen eine Berechnung nach den Vorgaben der VDI 3894-2 durchgeführt. Diese ergab in Richtung der Änderungsflächen (synthetische Windrose des LfU) einen erforderlichen Abstand von ca. 240 m. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Änderungsflächen zu erwarten.

Aufgrund des großzügigen Abstandes zu den Änderungsflächen ist zu erwarten, dass der Betrieb auch zukünftig in seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Vom betreffenden Betrieb liegen keine Stellungnahmen oder Hinweise zu Erweiterungsabsichten oder Einwände gegen die vorliegende Änderung vor. Negative Auswirkungen der Änderung auf den Bestandsbetrieb können somit ausgeschlossen werden.

Die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind entsprechend zu dulden.

Landwirtschaftliche Hofstellen oder Einzelgehöfte sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

6.2.3 Freizeit- und Sportlärm

Im Süden des Änderungsbereichs befinden sich in etwa 160m Entfernung Sportanlagen.

Es handelt es sich um ein Tennisfeld, Fußball-Großfeld und ein Fußball-Kleinfeld mit Flutlichtanlage. Auf Grund der eingeschränkten Nutzung und dem dazwischenliegenden Höhenrücken sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2.4 Mobilfunk

Im Osten befindet sich in etwa 610m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze ein Funkanlagenstandort. Aufgrund des Abstandes des Mobilfunkmastes ist keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch elektromagnetische Felder anzunehmen.

6.3 Naherholung

Der Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet und das Umfeld bereits wohnbaulich geprägt ist. Im direkten Umfeld bestehen keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Durch den Ort Hainsbach verläuft der örtliche Radweg „Stadt Geiselhöring - Radtour weiß auf blau R5“. Über diesen besteht Anschluss an den Fernradweg „Labertal-Radweg (Neufahrn i.NB-Straubing)“.

Zudem ist ein örtlicher Wanderweg „Stadt Geiselhöring - weiß auf blau R5“ vorhanden, über diesen besteht Anschluss an den Fernwanderweg (Via Nova -Europäischer Pilgerweg).

Weitere regional bedeutsame Radwander- oder Wanderwege sind im Umfeld nicht vorhanden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Durchgängigkeit weiterhin erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird.

Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

6.4 Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützten Biotopflächen vorhanden.

Mit der Teilflächen-Nr. 7140-0062-002 erstreckt sich das nächstgelegene Flachland-Biotop „Abbaugelände am südöstlichen Ortsrand von Hainsbach“ ~~südlich der Geltungsbereichsgrenze~~ entlang der Haidersberger Straße.

Das Biotop liegt rd. 130m außerhalb des Änderungsbereiches und wird als „Mesophiles Gebüsch, naturnah (70 %) und Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (30 %)“ beschrieben.

Im Zuge der baulichen Entwicklung ist weder ein Eingriff in die Biotopflächen vorgesehen noch zu erwarten.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Feldgehölze im Westen und Nordosten sollen im Rahmen des Bebauungsplanes erhalten werden.



Abb. 9: Luftbild mit Lage des Änderungsbereichs (rot) mit Biotopkartierung, o.M.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Schloßberg in der Gemeinde Leiblking“ (LSG-00323.01) mit einer Größe von ca. 8ha befindet sich rund 2,2km östlich vom Änderungsbereich.

Die nächstgelegenen größeren Schutzgebiete liegen ca. 12km nordöstlich im Bereich der Donau im Stadtgebiet Straubing. Hier trifft man auf Landschaftsschutzgebiet „Polder Straubing“, Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“, Naturschutzgebiet „Oberauer Donauschleife“ und den Naturpark „Bayerischer Wald“.

Eine negative Beeinträchtigung der bestehenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete durch die Änderung ist nicht zu erwarten.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten u.a. folgende Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung von Grundstücksflächen (GRZ, GFZ)
- Begrenzung der zulässigen Vollgeschosszahl
- Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude
- Festsetzungen zur offenen Bauweise gem. dem Gebot des Einfügens
- Anschluss an bestehende Straßen und Siedlungsflächen im Umfeld gem. der Siedlungsanbindung
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen
- Beschränkung zulässiger Dachformen, -farben und -materialien

- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzungen zu Beleuchtungen und Werbeanlagen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung und Pflanzlisten
- Festsetzungen zur Randeingrünung auf privatem Grund
- **Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölze**
- **Festsetzung von internen Grünflächen mit extensiver Entwicklung**
- **Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit**

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden.

Die festgesetzte Randeingrünung bindet die Änderungsflächen hin zur freien Landschaft ausreichend ein.

6.6 Artenschutzrechtliche Belange

Die gegenständliche Bauleitplanung selbst kann die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (noch) nicht erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Gehölzstrukturen, die Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellen können, sind im Änderungsbereich im westlichen (**südlich des Geh- und Radweges**), mittleren (**Böschungsbewuchs bei Lagerplatz**) und nordöstlichen Teil (**Bewuchs bei Kreuzung Flurweg/Kreisstraße**) vorhanden. **Der Böschungsbewuchs beim Lagerplatz kann aufgrund der geplanten Erschließung, der Topografie und der Bauflächenentwicklung nicht erhalten werden. Dieser Bereiche im Nordosten und Westen wird werden dagegen als Erhaltungsflächen festgesetzt und im Bestand gesichert. Durch die Lage der nordwestlichen Erhaltungsfläche innerhalb direkt anknüpfend an die einer internen Ausgleichsfläche durch geeignete Maßnahmen kann der vorhandene Gehölzbestand strukturell aufgewertet werden.**

In den Lebensraum Wald wird nicht eingegriffen.

Die Änderungsflächen umfassen überwiegend intensiv genutzte Agrarlebensräume. **Im Bereich der geplanten Wohnbauparzelle 1 ist ein geschotterter Lagerplatz vorhanden, beim geplanten Geh- und Radweg ein unbefestigter, unbewachsener Wirtschaftsweg.**

Aufgrund dieser Lebensraumausstattung sind überwiegend Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Aufgrund der nahen Gehölz- und Ortsrandstrukturen ist ebenso mit verschiedenen Fledermausarten zu rechnen.

Für das TK-Blatt 7140 (Geiselhöring) sind vom Landesamt für Umwelt in der Arteninformation überwiegend Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand ausgewiesen. Hinsichtlich stark gefährdeter Arten sind u.a. mögliche Vorkommen des Wiesenpiepers, Wiesenweihe, Feldschwirl, Rebhuhn, Grausprecht, Braunkehlchen oder der Turteltaube gelistet.

Vorkommen von weiterhin gelisteten Vogelarten wie dem Kiebitz, ist aufgrund der Lebensraumausstattung der Änderungsflächen auszuschließen, da die Arten bspw. feuchtere oder gehölzbewachsene Standorte bevorzugen.

Hinsichtlich der Säugetiere sind lediglich potentielle Vorkommen des Europäischen Bibers, der Fransenfledermaus und der Zwergfledermaus gelistet. Die landwirtschaftlichen Flächen des Geltungsbereichs könnten als Jagdhabitats für die genannten Arten dienen. Da sich im Süden, im Osten und im Nordosten weitere, weitläufige Grünlandflächen befinden, kann davon ausgegangen werden, dass diese auf Grund der räumlichen Nähe als alternative Nahrungshabitats dienen können.

Im Wirkraum bestehen insgesamt ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich bereits an bestehende Siedlungsflächen und Straßen angrenzt sowie bereits intensiv landwirtschaftlich (Feld) genutzt wird und so anthropogene Einflüsse auf potentielle Brut- und Nahrungshabitats einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-) Habitats (land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotzdem gewahrt bleibt.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogel- oder Fledermausbrutplätze befinden. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirkt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sowie bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist zudem eher mit weit verbreiteten, ungefährdeten (Vogel)Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Da beispielsweise Vorkommen von Brutpaaren trotz fehlender Kartierung nicht ausgeschlossen werden können, ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen.

Während der Baumaßnahmen können zudem temporäre Störungen der benachbarten Offenlandstandorte und Gehölzstrukturen durch Baulärm und ggf. Vibrationen auftreten. Es ist dadurch aber nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes (Mindestbegrünung der privaten Flächen, Randeingrünung) ergänzen die vorhandenen Strukturen und schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Im Hinblick auf Amphibien sind potentielle Vorkommen der Kreuzkröte gelistet, jedoch u.a. aufgrund eines fehlenden, geeigneten Laichgewässers in der näheren Umgebung tendenziell auszuschließen.

Vorkommen von EU-rechtlich geschützten Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unwahrscheinlich. **Im Bereich des geschotterten Lagerplatzes weist der bereits stark verdichtete Boden (keine Lücken, keine Offenbodenstellen) keine geeignete Fortpflanzungsstätte für Zauneidechsen auf. Ein Vorkommen kann aufgrund der Habitatausstattung und Kulissenwirkung (angrenzende Kreisstraße, angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzungen, Nutzung/Befahren der Schotterfläche) ausgeschlossen werden.**

Der überwiegende Teil der Änderungsfläche stellt einen intensiv bewirtschafteten Acker dar. Intensiv bewirtschaftete Äcker bieten Reptilien keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Daher sind auf der Änderungsfläche und im näheren Umfeld keine geeigneten Habitats für streng geschützte Reptilienarten vorhanden. Ein Vorkommen von streng geschützten

Reptilienarten auf der Änderungsfläche und den angrenzenden Säumen kann daher ausgeschlossen werden.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) bei Verwirklichung des Bebauungsplans, verstößt voraussichtlich nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Wohnbauflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen und Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.7.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen für die vorgesehene Bauflächenentwicklung werden lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	Überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt ohne Strukturausstattung: Bei der Fläche handelt es sich um eine naturferne und anthropogen stark beeinflusste Fläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Unmittelbar angrenzend sind Siedlungsflächen und Straßen vorhanden.	mittel
Boden	Die Fläche selbst ist nicht befestigt. Jedoch handelt es sich bei der in Anspruch zu nehmender Fläche um anthropogen überprägten Boden mit Nutzung als intensiv genutzte Grünlandfläche ohne kulturhistorische Bedeutung.	gering
Wasser	Das Schutzgut kann der ihrer Bedeutung entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer betroffen sind. Grundsätzlich ist jedoch beabsichtigt, den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.	gering
Klima/Luft	Der weitere Umgriff um das beabsichtigte Gebiet weist großflächig versiegelte Bereiche auf (Ortschaften Hainsbach, Ginkofen, Metting; Verkehrsfläche SR2). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	gering
Orts- und Landschaftsbild	Lage am östlichen Ortsrand. Das Landschaftsbild weist hier unmittelbare Verbindung mit bestehenden Ortsteilen auf. In der Gesamtansicht der Umgebung ist eine homogene Bauform festzustellen. Bei der Fläche selbst handelt es sich zwar um intensiv genutzte Grünlandflächen. Der Gesamtumgriff kann als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft im eigentlichen Sinn angesehen werden.	gering
Zusammengefasst:		gering

6.7.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche werden die Flächen betrachtet, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden.

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang (Spanne)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Rd. 15.000 m ²	0,30*	4.500 m²

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ ≤ 0,35 bis 0,40 Typ A I, hoher Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die Eingriffe der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,30 herangezogen.

Der gewählte Kompensationsfaktor von 0,30 für die Eingriffe ins Grünland/ Acker begründet sich auf folgender Grundlage: u.a.

- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung mit Pflanzliste der Grundstücke
- Festsetzung zur Randeingrünung auf privatem Grund
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blaulichtanteil und max. 3000 Kelvin)
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, Insektenschädliche Beleuchtung
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzung von externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine notwendige Ausgleichsfläche von insgesamt rd. 4.500 m² (0,45 ha).

Dem naturschutzrechtlichen Ausgleich kann damit vollumfänglich Rechnung getragen werden.

6.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb **und außerhalb** des Änderungsbereiches **nicht** möglich.

~~Es ist vorgesehen, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich auf internen und externen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Geiselhöring umzusetzen.~~

Die Konkretisierung erfolgt ~~im weiteren Verfahren bzw.~~ im Bebauungsplanverfahren.

7. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring mit den bisher durchgeführten Änderungen.

8. ANLAGE - Umweltbericht

8.1 Beschreibung der Planung

8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf nach Wohnbauflächen an städtebaulich sinnvoller Stelle zu decken, sowie eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Konkrete Anfrage sowie der anhaltende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Änderung am östlichen Ortsrand von Hainsbach umfasst rd. 1,62 ha.

Der Änderungsbereich wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Bebauungsplanebene eine Grünordnungsplanung erstellt und integriert.

8.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ziel der Stadt Geiselhöring ist es, zur Sicherung der weiteren, städtebaulichen Entwicklung und auch der Zufriedenstellung der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen.

Alternative Entwicklungsflächen sind im Ortsteil Hainsbach, sowie innerhalb des Gesamtstadtgebiets Geiselhöring aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht vorhanden. Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen und die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

Auf die Standort- und Bedarfsbegründung unter Kap. 5 wird verwiesen.

8.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

8.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 wird die Stadt Geiselhöring dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Die vorliegende Bauleitplanung dient vorrangig der Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung. Die Ausweisung von zusätzlicher Wohnbauflächen soll eine Abwanderung der Wohnbevölkerung entgegenwirken. Zusätzlich soll durch den hinzukommenden Geschosswohnungsbau die Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes in Ergänzung zur Einfamilienhausgebieten erreicht werden. Somit kann auch den unterschiedlichen Ansprüchen aller Bevölkerungsschichten nachgekommen werden.

Hierbei kann gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden. **Damit entspricht die Änderung dem Ziel 3.3 des LEPs.**

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Geiselhöring ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes erforderlich, was dem Grundsatz 3.1.1 des LEPs entspricht.

Das Ziel 3.2, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, steht der vorliegenden Änderung aufgrund fehlender Innenentwicklungspotentiale nicht entgegen.

Der Regionalplan Region Donau-Wald (12) ordnet das Gemeindegebiet ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Hauptort Geiselhöring ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft oder Bodenschätze sind nicht betroffen und das Änderungsgebiet befindet sich im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind ebenfalls nicht betroffen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

8.2.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Geiselhöring liegt ein separater Landschaftsplan vor, welcher im Parallelverfahren geändert wird.

8.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen liegen am östlichen Ortsrand von Hainsbach.

Im Norden liegt die Straße „Hainsbach Ost“, die der Erschließung der Änderungsflächen dient. Die Straße fällt unter die Kategorisierung „Kreisstraße SR2“. Dadurch wird eine Verbindung zu den Staatstraßen St 2111 und St2141 geschaffen.

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Änderungsfläche liegt am Westhang der Anhöhe „Königswinkl“ und ist aufgrund dessen von Süden (386 m ü.NHN) nach Nordwesten (373 m ü.NHN) geneigt.

Immissionen entstehen durch den Verkehrslärm auf der nördlich vom Geltungsbereich liegenden Kreisstraße SR2 **sowie die landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen im Umfeld**. Damit sind die Änderungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bisher eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld bestehen ebenfalls keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind von der Änderung nicht betroffen. Der nächstgelegene Radweg befindet sich in etwa 300m westlicher Entfernung (örtlicher Radweg Stadt Geiselhöring - Radtour weiß auf blau R5).

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Änderungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

Die Änderungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich schließt an die Acker-/ Grünlandfläche die verkehrliche Erschließung, der Buchbergweg, an. Davon wiederum nördlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Der Änderungsbereich wird im Osten von den weiteren landwirtschaftlichen Flächen aktuell durch einen Wirtschaftsweg getrennt, dieser weiterhin wie im Bestand erhalten bleibt.

Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an.

In der Umgebung bestehen öffentliche Nutzungen, Straßen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der bisherigen intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

8.3.3 Schutzgut Boden

Die Änderungsfläche ist unversiegelt und wird bisher landwirtschaftlich als Acker-/ Grünlandfläche genutzt.

Es liegen ~~keine~~ detaillierten Informationen aus einer Baugrunduntersuchung vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Änderungsbereich vorwiegend Böden der geologischen Einheit Moldanubikum s. str., Homogener Diatexit mit der Gesteinsbeschreibung „Körnelseis“ vor.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockerstein verwittert“ bestehend aus „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ mit hoher bis sehr hohe mittlere Tragfähigkeit, vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25) liegen fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis), vor.

Gemäß der Bodenfunktionskarte von Bayern 1:25.000 (BFK25) wird die natürliche Ertragsfähigkeit der vorliegenden Böden auf den Änderungsflächen als „gering“ eingestuft.

Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Kulturflächen wird gemäß Bodenschätzung mit der Zustandsstufe 4 bewertet und weist damit analog zu den Angaben der Bodenfunktionskarte eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit aus.

~~Eine Baugrunduntersuchung liegt für die Planungsflächen nicht vor.~~

Die Auswertungskarte „Gesättigte Wasserleitfähigkeit 1:25.000“ gibt für den Änderungsbereich einen Mittelwert von 65,41 cm/d an.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Auffüllungen, Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsbereichsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht. Der nördliche Teil der Änderungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

~~Nach Auskunft der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des UmweltAtlas des BayLfU ist entlang der Straße „Hainsbach Ost“ sowie entlang des nordöstlich gelegenen Flurweges ein „starker Abfluss“ im Falle eines Starkregens dargestellt. Dies ist mit der vorhandenen~~

Topografie der Umgebung sowie der bestehenden Straßen, Wege und Geländemulden zu erklären.

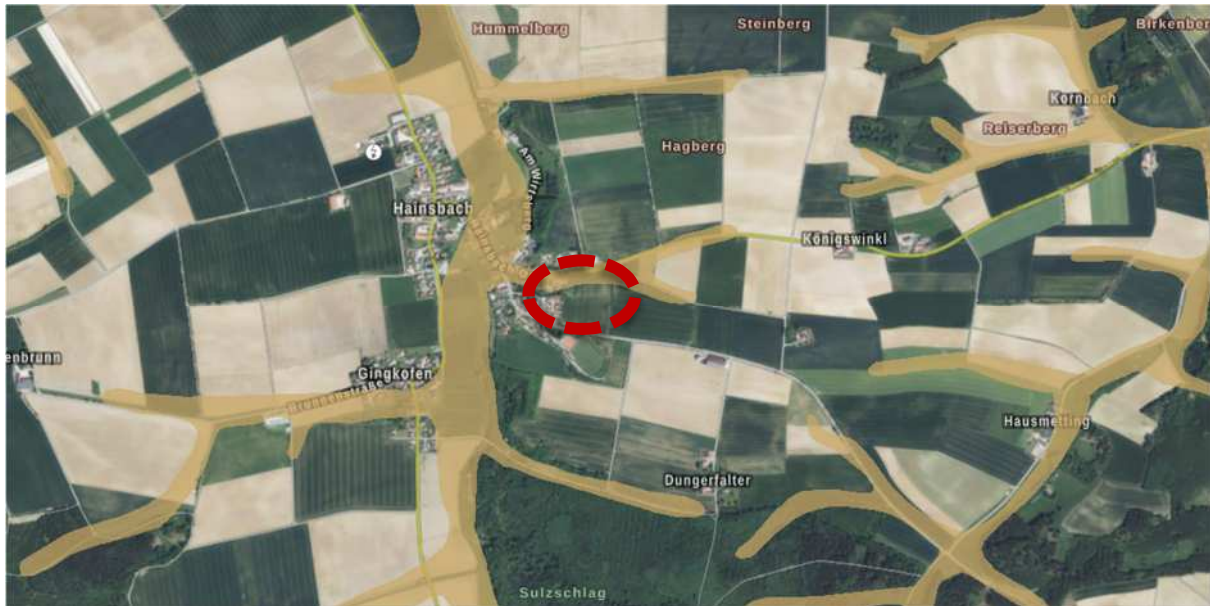


Abb. 10: Auszug Bayernatlas: ungefähre Lage des Änderungsbereiches (rot) im Kontext von Wassersensiblen Bereichen (braun), o.M.

Geländesenken oder Aufstaubereiche sind gemäß der Hinweiskarte im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Laut Begleitschreiben zur Veröffentlichung der Hinweiskarte gibt „Die Hinweiskarte ... einen ersten Anhaltspunkt für die Beurteilung eines Sturzflutrisikos. Diese Anhaltspunkte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen für den konkreten Einzelfall zu plausibilisieren und ggf. näher zu untersuchen. ... Maßgeblich sind stets die örtlichen Verhältnisse im konkreten Einzelfall, die einer individuellen, risikoangepassten Beurteilung zu unterziehen sind.“ Eine nachrichtliche Darstellung der o.g. Informationen in der Planzeichnung ist gemäß dem Begleitschreiben somit nicht erforderlich.

Eine Baugrunduntersuchung ~~oder~~ liegt vor, Angaben zum Grundwasserflurabstand sowie eine hydrogeologische Beurteilung liegen derzeit nicht vor.

8.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsflächen liegen am östlichen Ortsrand von Hainsbach und wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen sind von Süden (386 m ü.NHN) nach Nordwesten (373 m ü.NHN) geneigt.

Aufgrund der Lage und bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Süden und Westen. Trotz der siedlungs- und infrastrukturellen Prägung ist das Änderungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Änderungsgebiet vorhanden. Der Änderungsbereich hat aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Geiselhöring.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen rund um Hainsbach. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

8.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Westlich und nordwestlich des Änderungsbereiches befinden sich Siedlungsflächen. Südlich, östlich und nordöstlich schließen sich agrarisch genutzte Flächen an. Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Südosten.

Das Ortsbild von Hainsbach ist geprägt von Wohnhäusern, gewerblich Bebauungen, Straßen und technischen Infrastrukturen. Eine mit ihrer Höhe für das Ortsbild markante Kirche ist vorhanden.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, eine Freiflächen-PV Anlage auf der Anhöhe „Baderfeld“, die Kreisstraße SR2, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter, Einzelhöfe sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Änderungsflächen sowie im nahen Umfeld sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler kartiert.

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

8.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

8.4.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der Emissionen des Straßenverkehrslärms ausgehend von der nordlich gelegenen Kreisstraße SR2 **sowie der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen im Umfeld** ist die Änderungsfläche und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

Auf Bebauungsplanebene wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der passive Schallschutzmaßnahmen hervorgehen und festgesetzt werden. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Auf die genutzten angrenzenden und umliegenden Siedlungsbereiche sind unterschiedliche Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung und Nutzung zu erwarten. Gegenüber der bisherigen Situation können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung (Gerüche, Dämpfe, Erschütterungen) zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist von einer eher geringen Zunahme von Verkehrslärm durch die Änderung im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen.

Zur Erschließung dient die bereits bestehende Straße „Hainsbach Ost“.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger

andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch entsprechende bauliche Festsetzungen (Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können Auswirkungen jedoch minimiert werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

8.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Änderung werden die, sofern noch vorhanden, Lebensräume von Tieren und Pflanzen vollständig verändert. Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu Erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen bereits anthropogen beeinflusst ist.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Änderungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung **naturschutz baurechtlicher** Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen **sowie Ökopunkten** erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Durch die Zuordnung **einer Teilfläche** der Ausgleichsflächen unmittelbar am Ort des Eingriffs können negative Auswirkungen auf vorhandene Populationen vermieden und ortsnahe Ausweichlebensräume bereitgestellt werden.

8.4.3 Schutzgut Boden

Die Änderungsfläche wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt

Mit der Änderung erfolgt weitere Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Auf den bebaubaren Flächen die bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Altlasten sind nicht bekannt.

Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Änderungsflächen **gemäß Baugrunduntersuchung** nicht möglich, weshalb das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser über bestehende und neu verlegte Regenwasserkanäle nach Behandlung und Rückhaltung abgeleitet wird.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

8.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Das auf den Änderungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und gedrosselt in den westlich verlaufenden Eigelfurter Bach (Gewässer III. Ordnung) abzuleiten.

Eine negative Beeinträchtigung des Gewässers ist nicht zu erwarten.

Hochwasserrisiken ergeben sich für die geplante Bebauung nicht.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist aufgrund der Topografie und dem Risiko von wild abfließendem Hangwasser aus Richtung Süden und Südosten vorgesehen, zum Schutz der geplanten Nutzungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entlang der südlichen und östlichen Grenze ein Erdwall mit 0,5 m Höhe zu errichten, der das Hangwasser in Richtung der neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ableitet.

Damit kann ein Abfluss von Oberflächenwasser auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen verhindert werden.

Darüber hinaus ist seitens der Stadt Geiselhöring am Ortseingang Ost im Bereich des Flurstücks Nr. 174, Gemarkung Hainsbach, die Planung und Errichtung eines Beckens vorgesehen, das das im Umfeld bei Starkregenereignissen anfallende Oberflächenwasser auffangen und gedrosselt ableiten soll. Der bestehende Graben südlich der Kreisstraße soll mit zusätzlichen Kaskaden ausgestattet werden. Damit kann sowohl der Ortsteil Hainsbach als auch das Änderungsgebiet zukünftig vor Sturzfluten geschützt werden, da das Oberflächenwasser bereits am Ortseingang aufgefangen wird.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor und sind auch im Umfeld nicht bekannt.

Es wird sichergestellt, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

8.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch die zu erwartende wohnbauliche Nutzung grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Bezugnehmend auf das erstellte Schallgutachten, wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die Ermittlung der Lärmemissionen ermittelt. Hierbei wird von einer zusätzlichen täglichen Belastung von 200 Fahrten pro Tag ausgegangen. Somit sind die zusätzlichen Luftemissionen, ausgelöst durch die Wohnbebauung, als gering einzuschätzen.

Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Änderung unberührt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung, interne Ausgleichsflächen) kann Eingriffe geringfügig minimieren.

8.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf den Änderungsflächen sowie im nahen Umfeld sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Eine bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Norden zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der Flächengröße der Änderung nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld der Geltungsbereichsflächen wahrgenommen werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

8.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Eine zugeordnete Ausgleichsfläche würde nicht aufgewertet werden.

Der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen. Eine Abwanderung von Ortsansässigen wäre nicht ausgeschlossen.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung von Grundstücksflächen (GRZ, GFZ)
- Begrenzung der zulässigen Vollgeschosszahl
- Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude
- Festsetzungen zur offenen Bauweise gem. dem Gebot des Einfügens
- Festsetzung von maximalen EFOK- und Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden und damit verbundene Beschränkung der max. Zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Anschluss an bestehende Straßen und Siedlungsflächen im Umfeld gem. der Siedlungsanbindung
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen
- Beschränkung zulässiger Dachformen, -farben und -materialien
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzungen zu Beleuchtungen und Werbeanlagen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung und Pflanzlisten
- Festsetzungen zur Randeingrünung auf privatem Grund
- ~~Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen~~
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, Insektenschädliche Beleuchtung
- Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölze
- Festsetzung von internen Grünflächen mit extensiver Entwicklung
- Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden.

Die festgesetzte Randeingrünung bindet die Änderungsflächen hin zur freien Landschaft ausreichend ein.

8.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Stadt Geiselhöring nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

8.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen im ~~Geltungsbereich des B-Plans sowie Ökopunkte Gemeindegebiet der Stadt Geiselhöring~~ vorgesehen.

8.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Stadt die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Für das Schutzgut Mensch ~~wird~~ wurde im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

8.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

8.9 Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf von Wohnbebauung an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken, zu entwickeln sowie eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Der konkret vorliegende und anhaltende Bedarf bedingt die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Änderungsflächen am östlichen Ortsrand von Hainsbach umfasst 1,62 ha.

Der Änderungsbereich wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt und knüpft unmittelbar an den Siedlungsbestand von Hainsbach an.

Auf das Änderungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Da der Änderungsbereich bereits durch die umliegende Wohnbebauung geprägt ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Zur Erschließung können die vorhandenen Straßen im Umfeld genutzt werden. Innerhalb des Änderungsgebiets wird eine neue Ring-Erschließungsstraße erstellt.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt darauf schließen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten sind. Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation nicht zu erwarten.

Es ist der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche bei der Realisierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anzunehmen. Durch die Festsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen bei entsprechender Ausführung im Rahmen der anerkannten Regeln und Vorschriften der Technik zu erwarten.

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Änderungsbereich im Anschluss an Straßen und die bestehenden Siedlungsflächen von Hainsbach befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen werden. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie z.B. der Höhenbegrenzung, können negative Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.