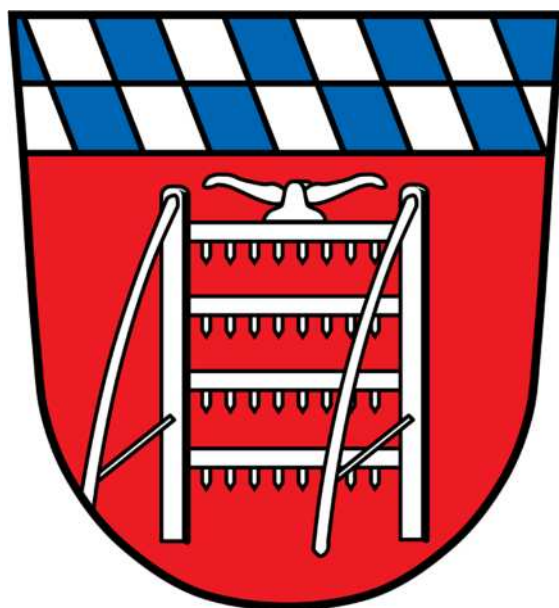


STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

GEISELHÖRING
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Hainsbach B3 Ost“
- Begründung, Umweltbericht -**

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 03.12.2024
Entwurfsfassung: 03.03.2026
Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2. Lage und Dimension, Flächenbilanz	6
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	8
3.2 Bauleitplanung.....	11
3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot.....	11
3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	12
4. Verfahrenswahl	13
5. Städtebauliche Konzeption	13
6. Bedarfsbegründung	15
6.1 Bevölkerungsentwicklung.....	15
6.2 Siedlungsdichte.....	16
6.3 Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf).....	16
6.4 Vergleich: Entwicklung der Baufertigstellungen.....	17
6.4.1 Baulückenkataster.....	18
6.4.2 Leerstandskataster.....	18
6.4.3 Verfügbarkeit der Bestandsflächen.....	18
6.4.4 Strategie zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale.....	19
6.4.5 Zusammenfassung.....	19
7. Wesentliche Auswirkungen	21
7.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	21
7.1.1 Verkehrserschließung.....	21
7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	22
7.1.3 Trinkwasserversorgung.....	22
7.1.4 Schmutzwasserentsorgung.....	22
7.1.5 Niederschlagswasserentsorgung.....	22
7.1.6 Wild abfließendes Hangwasser.....	22
7.1.7 Brandschutz.....	23
7.1.8 Stromversorgung / Telekommunikation.....	23
7.1.9 Abfallbeseitigung.....	23
7.1.10 Kinderspielplätze.....	23
7.2 Immissionsschutz.....	24
7.2.1 Straßen- und Gewerbelärm.....	24
7.2.2 Landwirtschaft.....	25

7.2.3	Freizeit- und Sportlärm	26
7.2.4	Mobilfunk	26
7.3	Naherholung	26
7.4	Biotope	27
7.5	Natur- und Landschaftsschutz	27
7.6	Artenschutzrechtliche Belange	28
7.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
7.7.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	31
7.7.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	31
7.7.3	Ausgleichsmaßnahmen	35
7.8	Baugrund und Bodenverhältnisse	40
7.9	Gewässer	41
7.10	Altlasten	41
7.11	Denkmalschutz	41
8.	ANLAGE - Umweltbericht	43
8.1	Beschreibung der Planung	43
8.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens	43
8.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	43
8.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung	43
8.2.1	Landesplanung / Regionalplanung	43
8.2.2	Landschaftsplan	44
8.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen	44
8.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	44
8.3.1	Schutzgut Mensch	44
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	45
8.3.3	Schutzgut Boden	45
8.3.4	Schutzgut Wasser	46
8.3.5	Schutzgut Klima / Luft	47
8.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	47
8.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
8.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
8.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	47
8.4.1	Schutzgut Mensch	47
8.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	48
8.4.3	Schutzgut Boden	49
8.4.4	Schutzgut Wasser	49
8.4.5	Schutzgut Klima / Luft	50

8.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	50
8.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	51
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	51
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	51
8.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	52
8.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	52
8.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	52
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	52
8.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	52
8.9	Zusammenfassung	53
8.10	Anlagen	54

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hainsbach B3 Ost“ ergibt sich aus der konkret bestehenden und weiterhin anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Gemeindebereich Geiselhöring und im Besonderen im Ortsteil Hainsbach.

Der Stadt liegen fortwährend konkrete Anfragen zur Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken und Eigentumseinheiten bzw. Mietwohnungen vor. ~~Des Weiteren sollen im WA2 barrierefreie altersgerechte Wohnungen entstehen, um der demographischen Entwicklung in der Stadt Geiselhöring und dem Landkreis Straubing – Bogen gerecht zu werden.~~

Die vorteilhafte verkehrstechnische Anbindung an das Oberzentrum Straubing und die zentrale Lage inmitten von Straubing, Regensburg, Landshut und Dingolfing trägt zur Attraktivität der Stadt Geiselhöring bei.

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

Die Grundstücksfläche ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse unmittelbar verfügbar.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen, ~~Wohnungen und barrierefreien kleineren Wohneinheiten~~, 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.

~~Nach den Zahlen der `Statistik kommunal 2023` Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Geiselhöring 09 278 123) weist die Stadt eine im Schnitt stetig steigende Bevölkerungsentwicklung auf.~~

~~Entsprechend dem Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Geiselhöring des Bayerisches Landesamt für Statistik angenommenen weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung von zwischen 2019 mit 6.824 Personen zu 2039 mit 7.300 Personen (entspricht +6,5% bei durchschnittlich 0,32% pro Jahr) ist eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich des Stadtgebietes erforderlich und darstellbar.~~

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

Ziel des Bebauungsplanes 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 abzurunden. Dies ist aufgrund bestehender Bebauung im Westen, im Norden und der Sportanlagen weiter im Süden gegeben.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Hierbei kann gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld sehr gut angeknüpft werden.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich gut einfügen. Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen in das Landschafts- und Ortsbild ein.

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

Im Westen und im Nordwesten schließen sich wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen von Hainsbach an. Im Norden befinden sich zwei Gewerbeflächen. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Vom Geltungsbereich rd. 150m weiter südlich entfernt liegt eine Sportanlage. Dazwischen befindet sich ein Höhenrücken.

Im Norden des Planungsbereiches befindet sich die Kreisstraße SR2.

Entlang der Nordgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben parallel zum Geltungsbereich entlang der Kreisstraße.

Im Norden dient die Kreisstraße SR2 (Hainsbach – Feldkirchen) der verkehrlichen Erschließung. Die Straße setzt sich nach Westen, in Richtung der Ortsmitte von Hainsbach und weiterführend über die St2111 (Geiselhöring – Gangkofen) fort. Nach Osten setzt sich die Straße in Richtung Feldkirchen fort und weiterführend an das überörtliche Straßennetz über die Bundesstraßen B8 und B20.

Der Geltungsbereich wird bislang überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Im Nordwesten befindet sich eine ca. 0,1 ha große Schotterfläche, welche als Lagerfläche genutzt wurde.

Im westlichen Bereich in der Verbindung zu `Am Sersberg` sowie im Nordosten befindet sich ein Feldgehölzsaum.

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

Der Planungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 1,75 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.719,58 11.550,38 m ²
	davon WA1 7.022,53 6.853,33 m ²
	davon WA2 4.697,05 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.523,87 2.580,22 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	560,40 572,92 m ²
Verkehrsbegleitgrün	41,32 m ²
Versorgungsfläche	433,22 m ²
Öffentliche Grünflächen	92,26 1.352,96 m ²
Ausgleichsfläche	2.129,48 933,89 m ²
	davon A1 671,02 m ²
	davon A2 406,06 m ²
	davon A3 1.052,39 m ²
Gesamt	17.500,13 17.464,91 m ²

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

(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. [...]

Die Planungsfläche 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 Planungsgebiet befindet sich im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

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

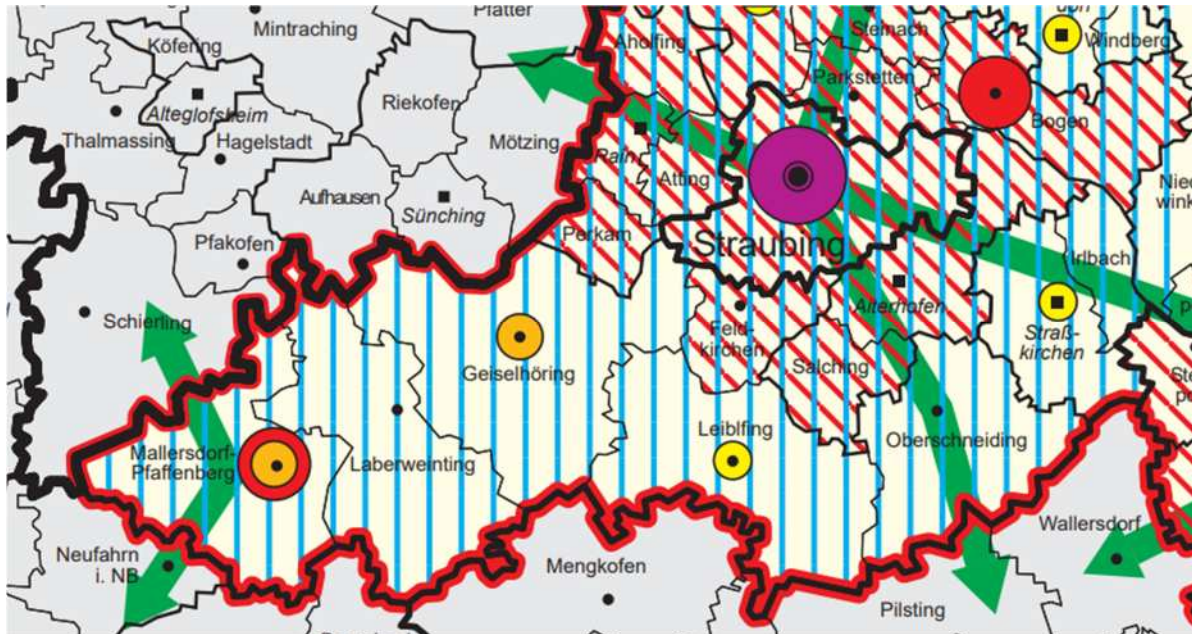


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte Raumstruktur



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

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

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring wurde am 14.03.1989 ortsüblich bekanntgemacht. ~~Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt, mit Wirkung vom ____., zum ____ Mal geändert.~~

Im gegenständlichen Planungsbereich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden, Osten und nördlich der Kreisstraße grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen und Nordwesten grenzen bereits allgemeine Wohnbauflächen (WA) an.



Abb. 6: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Geiselhöring mit Umgrenzung der 62. Änderung des Flächennutzungsplans (schwarz)

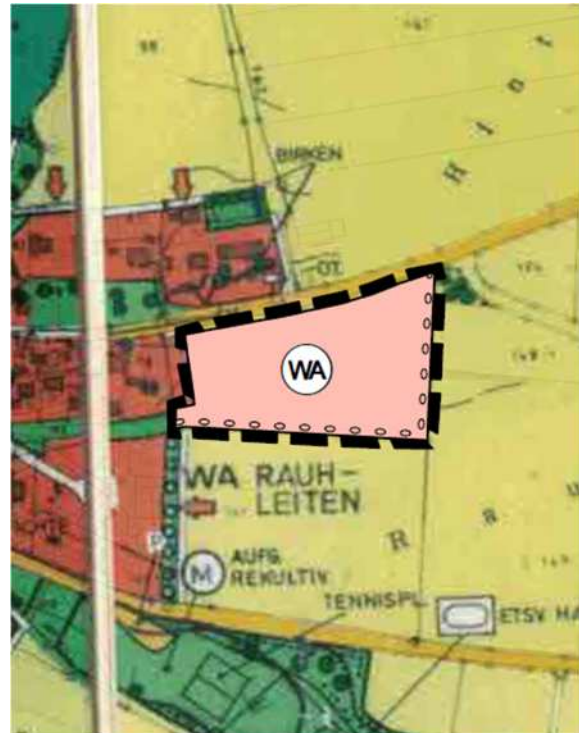


Abb. 7: Darstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplan Geiselhöring mit Wohnbauflächen und Planungsgrenzen (schwarz)

Der wirksame Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring wurde am 14.03.1989 ortsüblich bekanntgemacht. ~~Der Landschaftsplan wurde zuletzt, mit Wirkung vom ____., zum ____ Mal geändert.~~

Im gegenständlichen Planungsbereich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden, Osten und nördlich der Kreisstraße grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen und im Nordwesten grenzen bereits allgemeine Wohnbauflächen (WA) an.

Im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 42. Änderung des Landschaftsplanes, welche im Parallelverfahren durchgeführt werden, erfolgt die Umwidmung der Planungsgrenzen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen und das Entwicklungsgebot zu beachten.

Dabei werden ausschließlich die Flächen, die im Eigentum eines Investors liegen, auf denen die Planung vorgesehen ist, geändert.

Von einer klarstellenden Darstellung des städtebaulichen Umfeldes wird bewusst abgesehen, da die Änderung ausschließlich der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets dient.



Abb. 8: Auszug wirksamer Landschaftsplan Geiselhöring mit Umgrenzung der 42. Deckblattänderung des Landschaftsplans (schwarz)



Abb. 9: Darstellung der 42. Deckblattänderung des Landschaftsplan Geiselhöring mit Wohnbauflächen und Grünflächen

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Für die Stadt Geiselhöring liegt ein separater Landschaftsplan vor, welcher im Parallelverfahren geändert wird (s. Abb. 9).

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten. Die Grünordnung wird integriert.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Westen und Norden liegen allgemeine Wohngebiete, im Norden befindet sich der Bereich der Ortsabrundungssatzung `Hainsbach-Ost`. Südlich und östlich liegt Außenbereich an.

4. Verfahrenswahl

Die Städte haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung [...] gewährleisten [...]“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planungsflächen sind bisher unbeplant und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt, diese bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche von rd. 1,75 ha in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Von daher ist von einer wesentlichen Veränderung innerhalb des städtebaulichen Gefüges zu sprechen. Es ist notwendig, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten und verbindlich zu regeln.

Im Westen und Norden grenzen die Siedlungseinheiten des Ortes Hainsbach an. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, noch innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Daneben dient die Planung weder der Wiedernutzbarmachung von Flächen, da die Fläche bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, noch der Nachverdichtung, da die Fläche bislang unbeplant war.

Die Aufstellung vom Bebauungsplan wird im klassischen „Regel“-Verfahren § 10 BauGB durchgeführt.

Das Verfahren erfolgt mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, mit naturschutzrechtlichem Ausgleich, mit Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, mit Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie einer zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB.

5. Städtebauliche Konzeption

Anlass der Planung ist, die konkret bestehende und anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen und Wohnungen an einem städtebaulich sinnvollen und realisierbaren Standort zu decken.

Deshalb plant die Stadt Geiselhöring die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Hainsbach, auch um hier eine Arrondierung zu erreichen.

Die Planungsflächen schließen unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbestand des Ortsteils Hainsbach an. An dessen technische Infrastrukturen kann angeknüpft werden.

Die verkehrsmäßige und leitungsgebundene Erschließung erfolgt über den Bereich der vorhandene Kreisstraße SR2 „Hainsbach Ost“ von Norden her. Darüber hinaus erfolgt der Neubau einer internen Ring-Erschließungsstraße und einer Geh- und Radweg Verbindung nach Westen in den bestehenden Siedlungsbereich von Hainsbach mit Anschluss an die Straße „Am Sersberg“.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze auf den Privatgrundstücken **mit festgesetztem Stellplatzschlüssel gemäß den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung** vorgesehen.

Die vorgesehenen insgesamt **15 16** Parzellen können über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie über die interne Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen und mit Abfallentsorgungs- und Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Durch die nachhaltige Siedlungsentwicklung an diesem städtebaulich geeigneten Standort können die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Geiselhöring langfristig gesichert werden.

Die geplante Bebauung sieht als Bautypologien überwiegend Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dachformen vor. Die Gebäudeformen sollen sich homogen in die vorhandenen Baustrukturen des Ortsteil Hainsbach der Stadt Geiselhöring einfügen. Deshalb gelten für die ~~mögliche Mehrfamilienhausbebauung ähnliche einschränken- den gestalterische~~ Festsetzungen zur Höhenentwicklung wie für Einzel- und Doppelhäusern ~~und das dritte Vollgeschoss ist im Bereich des WA2 als Staffelgeschoss auszubilden.~~

Die Bebauung der Parzellen orientiert sich am vorhandenen Siedlungsbestand von Hainsbach. Im WA1, mit Parzellengrößen von 474 m² bis 957 m², ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern möglich. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Außerdem soll dem Ziel und den Belangen einer flächensparenden Entwicklung Rechnung getragen werden, indem überwiegend relativ kleine Bauparzellen mit der Möglichkeit von Einliegerwohnungen und Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Die festgesetzte Bauweise im WA1 berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die eine überwiegende Entwicklung von Einfamilienhäusern erfordert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl soll eine dem Bedarf angepasste Größenentwicklung der geplanten Bebauung gewährleisten und gleichzeitig zur Begrenzung der Bodenversiegelung beitragen.

Da die Stadt Geiselhöring auch eine deutliche Nachfrage nach Eigentums- oder insbesondere kleinen Mietwohnungen verzeichnet, soll dieser konkret bestehenden Nachfrage ebenfalls begegnet und darüber hinaus dem Gebot der Nachverdichtung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Flächenverbrauch) entsprochen werden.

Deshalb sollen im Rahmen der Neuaufstellung auch Flächen für eine verdichtete Bauweise zur Verfügung gestellt und eine Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes in Ergänzung zu reinen Einfamilienhausgebieten erreicht werden. Um einer größeren Vielfalt von Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, werden im Teilbereich WA2 bis zu ~~35~~ 8 Wohneinheiten ~~je Wohngebäude~~ ermöglicht.

Das WA2 umfasst die Parzellen P1, ~~2, 3 und 7 mit einer Fläche von 2.732 m².~~ Hier ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern möglich. Bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 sind auf ~~dieser den~~ Teilbauflächen maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Größe der Parzellen soll unter anderem eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich Bauweise, Gebäudestellung und -anzahl sowie Geländegestaltung ermöglichen.

~~Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Errichtung von barrierefreien altersgerechten Wohnungen ermöglicht werden. Hanglagen bedingt sind die Baukörper als dreigeschossige Baukörper vorgesehen, wobei das dritte Obergeschoss zur Nordseite hin als Staffelgeschoss vorgesehen ist.~~

Wie viele Wohneinheiten letztendlich auf den einzelnen Bauflächen entstehen, regelt sich u.a. auch über den ~~festgesetzten~~ Stellplatz-Schlüssel.

Die Festsetzung konkreter Höhenbezugspunkte ~~auf Straßenniveau~~ soll eine sinnvolle Geländegestaltung für den Geschosswohnungsbau ermöglichen und der Hanglage gerecht werden.

Dadurch werden sich die Gebäude in das Siedlungsumfeld von Hainsbach einfügen. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Im Süden und im Osten erfolgt eine Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen ~~in Kombination mit der Errichtung eines Erdwalls zum Schutz der Bauflächen vor wild abfließendem Hangwasser.~~ Dies begründet sich im neu entstehenden Ortsrand.

Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen sich die Bauflächen in das städtebauliche Umfeld einfügen und den im Zusammenhang bebauten Ort Hainsbach bedarfsgerecht erweitern.

6. Bedarfsbegründung

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

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung aufgrund steigender individueller Raumansprüche 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.

6.1 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 2033⁹ weiter ansteigen.

6.2 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 der 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 **12 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 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.

6.3 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

6.4 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 Bedarfprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäu- den (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).

6.4.1 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 Gemeinde Geiselhöring in diesem Zusammenhang kein Baulückenkataster.

Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Geiselhöring, welches im November 2016 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.

6.4.2 Leerstandskataster

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

6.4.3 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 Planung nicht entgegen.

6.4.4 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.

6.4.5 Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Geiselhöring und im Ortsteil Hainsbach ist vorhanden. Dies ist 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 Planungsfläche konnte die Stadt Geiselhöring bereits konkrete Anfragen Bauwilliger dokumentieren.

Hinsichtlich der gewünschten Bauformen wird seitens der Interessenten neben der Bevorzugung von Einfamilienhäusern eine deutliche Präferenz von kleineren (Miet-)Wohnungen erkennbar. Auch die jüngsten wohnbaulichen Entwicklungen bekräftigen den Nachfragedruck nach Miet- und Eigentumswohnungen.

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

Die vorhandenen Verkehrsanlagen können zur Erschließung der Planungsfläche genutzt werden. Damit knüpfen die Planungsflächen an die bereits existierende Bebauung von 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 diesem Ziel.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht, umfasst Wohnbauflächen im Umfang von rund ~~4,19~~ **1,15** ha.

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

7. Wesentliche Auswirkungen

7.1 Erschließung und technische Infrastruktur

7.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen können über die bestehende Kreisstraße SR „Hainsbach Ost“ im Norden erschlossen werden. Diese ist auch für den Rettungs- und Entsorgungsverkehr ausreichend dimensioniert.

Die bestehende Straße SR 2 „Hainsbach Ost“ setzt sich nach Westen in Richtung Ortskern fort und mündet dort in die Ortsverbindungsstraße und Staatstraße St2111. 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 interne Erschließung erfolgt über eine 4,5 m breite Haupteerschließungsstraße mit beilauendem 1,5 m breiten Mehrzweckstreifen als Ringschluss, abzweigend von der bestehenden Kreisstraße.

Die Zufahrt zur Parzelle 1 wird als „private Zufahrt“ festgesetzt und ist sowohl für die Anwohner der Parzelle 1 als auch Einsatzfahrzeuge und die Müllentsorgung anfahrbar. Eine Zufahrt zur Parzelle 1 von der Erschließungsringstraße aus ist aufgrund der Höhenlage der Parzelle 1, der Geländetopografie und der Höhenlage der Erschließungsringstraße nicht möglich.

Aus Sicherheitsgründen sind ~~die festgelegten~~ Sichtdreiecke an den Zufahrten freizuhalten.

Darüber hinaus erfolgt die Erstellung einer Geh- und Radweg Verbindung nach Westen in den Siedlungsbestand von Hainsbach mit Anschluss an die Straße „Am Sersberg“. ~~Dieser wird im Zuge der Erschließung so hergestellt, dass er als „Notausfahrt“ befahren werden kann.~~

Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Einrichtung einer Querungshilfe auf der bestehenden Verkehrsinsel auf der Kreisstraße SR2 vorgesehen.

Von der internen Erschließungsringstraße führt ein zusätzlicher Fußweg in Richtung der Querungshilfe auf der SR2.

Der bestehende Gehweg entlang der Kreisstraße (gegenüberliegende Straßenseite) wird im Rahmen der Erschließung bis zur bestehenden Zufahrt zum Anwesen „Hainsbach Ost 28“ fortgeführt. Die Errichtung eines beidseitigen Gehweges ist aufgrund des bislang nur einseitig bestehenden Fußweges sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

~~An den beiden Zufahrten im Bereich der Kreisstraße SR2 von „Hainsbach Ost“, mit Höchstgeschwindigkeit 50 km/h, ist ein Sichtdreieck mit Schenkellänge von 70 m freizuhalten. Sichtdreiecke sind von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen (auch Einzäunung), Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche der Gemeindestraße um mehr als 0,8 m überragen, freizuhalten.~~

~~Die 6 m breite Erschließungsstraße verfügt über einen straßenbegleitenden Multifunktionsstreifen, der für Fußgänger oder zum Parken genutzt werden kann.~~

Weitere Verkehrswege sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.2 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.

7.1.3 Trinkwasserversorgung

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

7.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Geiselhöring angeschlossen werden.

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

Die Schmutzwasserentsorgung der Planungsfläche erfolgt dementsprechend ebenfalls im Trennsystem.

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

7.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

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

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

Die bestehenden Niederschlagswasserkanäle in der Straße „Hainsbach Ost“ können hierfür nach Osten 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.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf. Diesem liegen derzeit die Unterlagen zur Niederschlagswasserkonzeption vor.

7.1.6 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 Plangebiet 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.

7.1.7 Brandschutz

Die Planungsflächen 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 Grundsatz 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 Planungsbereichs möglich.

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

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

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

7.1.8 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von der Straße „Hainsbach Ost“ aus über Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Diese können nach entsprechendem Bedarf in öffentlichen Flächen hergestellt werden.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Versorgungsfläche ist die Errichtung einer neuen Trafo-Station vorgesehen.

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

7.1.9 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.

7.1.10 Kinderspielplätze

Der nächstgelegene gut ausgestattete Kinderspielplatz befindet sich ca. 200 m südlich am Sportplatzgelände.

Auf die Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird daher auf Grund des wohnnahen bestehenden Kinderspielplatzes im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Straßen- und Gewerbelärm

Nördlich der Planungsfläche verläuft die Kreisstraße SR2 „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).

Aufgrund des Pegelraster LNight-Kartierung 2017 (Lärm an Hauptverkehrsstraßen) ~~wird~~ wurde die Erforderlichkeit von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen ~~im weiteren~~ während des Verfahrens mittels eines ~~bereits-beauftragten~~ Immissionsschutzgutachtens untersucht (s. Anlage 1).

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 passive Schallschutzmaßnahmen in den Parzellen 1 bis 7 und 15 bis 16 erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zusätzlich dazu werden aufgrund des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag an den Nordfassaden der Parzellen 2 und 3 überschritten. Hier sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Folgende Baugrenzen sind gemäß Plan 4 im Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung¹ betroffen:

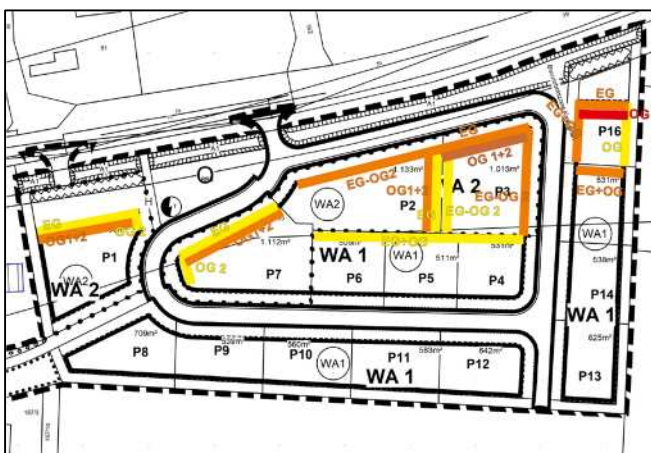


Abb. 10: Baugrenzen mit Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hainsbach B3 Ost“ in der Stadt Geiselhöring, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham, 18.03.2023.

Aufgrund der Topografie der Planungsflächen 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. 11: 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 Planungsfläche deutlich außerhalb der Lärmbelastungszonen der Bundesstraße (vgl. Abb. 10).

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 Westen als auch nach Osten 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.

7.2.2 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 Planungsflächen (synthetische Windrose des LfU) einen erforderlichen Abstand von ca. 240 m. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Planungsflächen zu erwarten.

Aufgrund des großzügigen Abstandes zu den Planungsflächen 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 Planung vor. Negative Auswirkungen der Planung 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.

7.2.3 Freizeit- und Sportlärm

Im Süden des Planungsbereichs 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.

7.2.4 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.

7.3 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 Planung nicht zu erwarten.

7.4 Biotope

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 Haiderberger Straße.

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

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



Abb. 12: Luftbild mit Lage des Planungsbereichs (rot) mit Biotopkartierung, o.M.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Feldgehölze im Westen und Nordosten werden im Rahmen der Festsetzungen erhalten.

7.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsfläche liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

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

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 Planung 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 Planungsflächen hin zur freien Landschaft sehr gut ein.

7.6 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 Geltungsbereich 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~~ Durch die Lage der nordwestlichen Erhaltungsfläche innerhalb direkt anknüpfend an die einer internen Ausgleichsfläche ~~durch geeignete Maßnahmen~~ kann der vorhandene Gehölzbestand strukturell aufgewertet werden.

~~Weiter ist im nordöstlichen Teil der Planungsfläche ein weiteres Feldgehölz vorhanden, welches ebenfalls in die interne Ausgleichsfläche eingebunden wird.~~

In den Lebensraum Wald wird nicht eingegriffen.

Die Planungsflächen 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 Planungsflächen auszuschließen, da die Arten bspw. feuchtere oder gehölbewachsene 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 Nahrungshabitate dienen können.

Im Wirkraum bestehen Ausweichlebensräume und es werden durch die interne Ausgleichsmaßnahme neue Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität geschaffen, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an bestehende Siedlungsflächen und Straßen angrenzt sowie bereits intensiv landwirtschaftlich (Acker) genutzt wird und so anthropogene Einflüsse auf potentielle Brut- und Nahrungshabitate 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-) Habitate (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 Planungsbereiches 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 Planungsfläche stellt einen intensiv bewirtschafteten Acker dar. Intensiv bewirtschaftete Äcker bieten Reptilien keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Daher sind auf der Planungsfläche und im näheren Umfeld keine geeigneten Habitate für streng geschützte Reptilienarten vorhanden. Ein Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten auf der Planungsfläche 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.

7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.7.1 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 genutzter Acker ohne Strukturausstattung: Bei der Fläche handelt es sich um eine naturferne und anthropogen stark beeinflusste Fläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen.	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

7.7.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

~~Für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen werden nur die Flächen betrachtet, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden.~~

~~Eine detaillierte Aufstellung des Flächenumfangs und der verschiedenen Eingriffsflächen, kann unter dem Punkt 2 „Lage und Dimension, Flächenbilanz“ nachgelesen werden.~~

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

*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 Flächen 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 internen und externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen~~

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 17.464,91 m².

Für die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen werden nur die zukünftigen Wohn-, Verkehrs- und Versorgungsflächen betrachtet. Nicht mit betrachtet werden die festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen.

Die Planungsflächen befinden sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und werden überwiegend als intensiv bewirtschafteter Acker (Biotop- und Nutzungstyp A11/2 Wertpunkte) genutzt.

Im Nordwesten ist ein Teilbereich bereits eingeebnet und teilversiegelt (geschottert), die angrenzende Böschung ist mit Einzelgehölzen bewachsen. Im Nordosten ist ebenfalls Bewuchs vorhanden. Im Bereich des Geh- und Radweges ist bereits ein landwirtschaftlicher Fahrweg vorhanden.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der aufgeführten Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 7.7.1) insgesamt als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen. Die GRZ für die geplanten Bauflächen beträgt 0,4.

Für die festgesetzten Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung im Westen (parallel zum Geh- und Radweg) und Nordosten (bei Feldweg) wird keine Beeinträchtigung festgestellt.

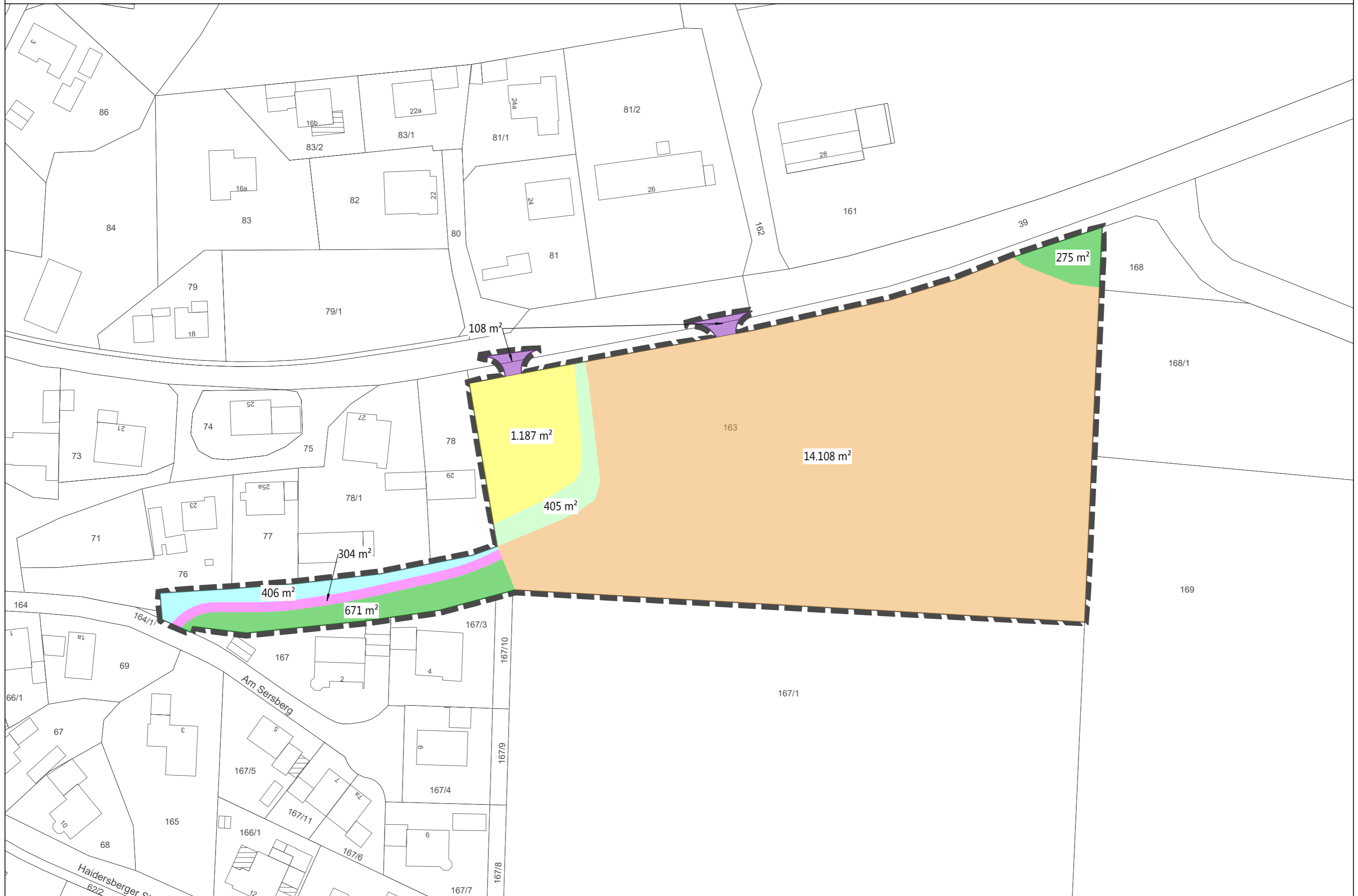
Der Bereich mit den bestehenden Versiegelungen im Nordwesten wird – im Hinblick auf eine Neuversiegelung – nur geringfügig verändert.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden somit folgende Flächen zugrunde gelegt:

Bezeichnung Ausgangszustand	Bemessungsfläche (m²)	Bewertung (WP)	Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
V12 Verkehrsfläche, befestigt (geschottert)	1.187	1	0,4	475
A11 intensiv bewirtschafteter Acker	14.108	2	0,4	11.286
V331 Wirtschaftsweg, unbefestigt, nicht bewachsen	304	2	0,4	243
V51 Grünfläche j.A. entlang von Verkehrsflächen	108	3	0,4	130
V51 Gehölzbestand j.A. entlang von Verkehrsflächen	405	3	0,4	486
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	406	6	-	-
B212 Feldgehölz mit heimischen Arten, m.A.	275	10	-	-
B212 Feldgehölz mit heimischen Arten, m.A.	671	10	-	-
Gesamt	17.464,91 m²			12.620
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zuwege, Festsetzung von Materialien		Festsetzung im BuGOP, Ziff. 4.13.2 auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Beleuchtung	Ausschluss von Streulicht durch Ausrichtung der Beleuchtung auf den Boden, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (max. 3.000 Kelvin)		Festsetzung im BuGOP Ziff. 4.12 auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Ökologische Durchgängigkeit	Einfriedungen ohne Sockel, Einhaltung eines Abstandes von 15 cm zwischen OK Gelände und UK Zaun.		Festsetzung im BuGOP Ziff. 4.12 auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen, Erhalt von bestehenden Grünstrukturen	Festsetzung verschiedener öffentlicher Grünflächen (Anlage einer Wiesenfläche, Erhaltung Gehölze im Westen und Nordosten), private Randeingrünung		Festsetzung im BuGOP Ziff. 4.13.4 und 4.13.9 auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Naturnahe Gestaltung der Wohngärten	Mindestanzahl von autochtonen Bäumen pro Grundfläche		Festsetzung im BuGOP Ziff. 4.13.3 auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung	Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens		Festsetzung im BuGOP Ziff. 4.11 auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Summe (max. 20 %)				15 % (1.893)
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				10.727

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs einen notwendigen Ausgleich in Höhe von 10.727 Wertpunkten.

Das Ansetzen des Planungsfaktors von 15 % erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. ihrer verbindlichen Festsetzung (Eingrünung, Durchgrünung, Wasser- und Bodenschutz, Erhalt der Durchgängigkeit etc.).



7.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der vollumfängliche notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Es ist vorgesehen, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich auf internen und externen Flächen **in Form von Ökopunkten** zu erbringen.

Ein Teil des baurechtlichen Ausgleichs wird auf vier Teilflächen des Flurstücks Nr. 163, Gemarkung Hainsbach erbracht (s. Ausgleichsmaßnahme A1).

Lage: im Ortsteil Hainsbach, angrenzend an die Kreisstraße SR2 und die parallel verlaufende Gländemulde, nördlich des geplanten Baugebietes

Ausgangszustände: A11 intensiv bewirtschafteter Acker; V12 Verkehrsfläche, befestigt (geschottert); V51 Gehölzbestand j.A. entlang von Verkehrsflächen

Entwicklungsziele: Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten. Mesophile Gebüsch / Hecken B112. Schaffung eines ökologisch und ästhetisch wirksamen Landschaftselements aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen.

Kompensationsleistung gesamt gem. Baurecht: 7.588 (WP)

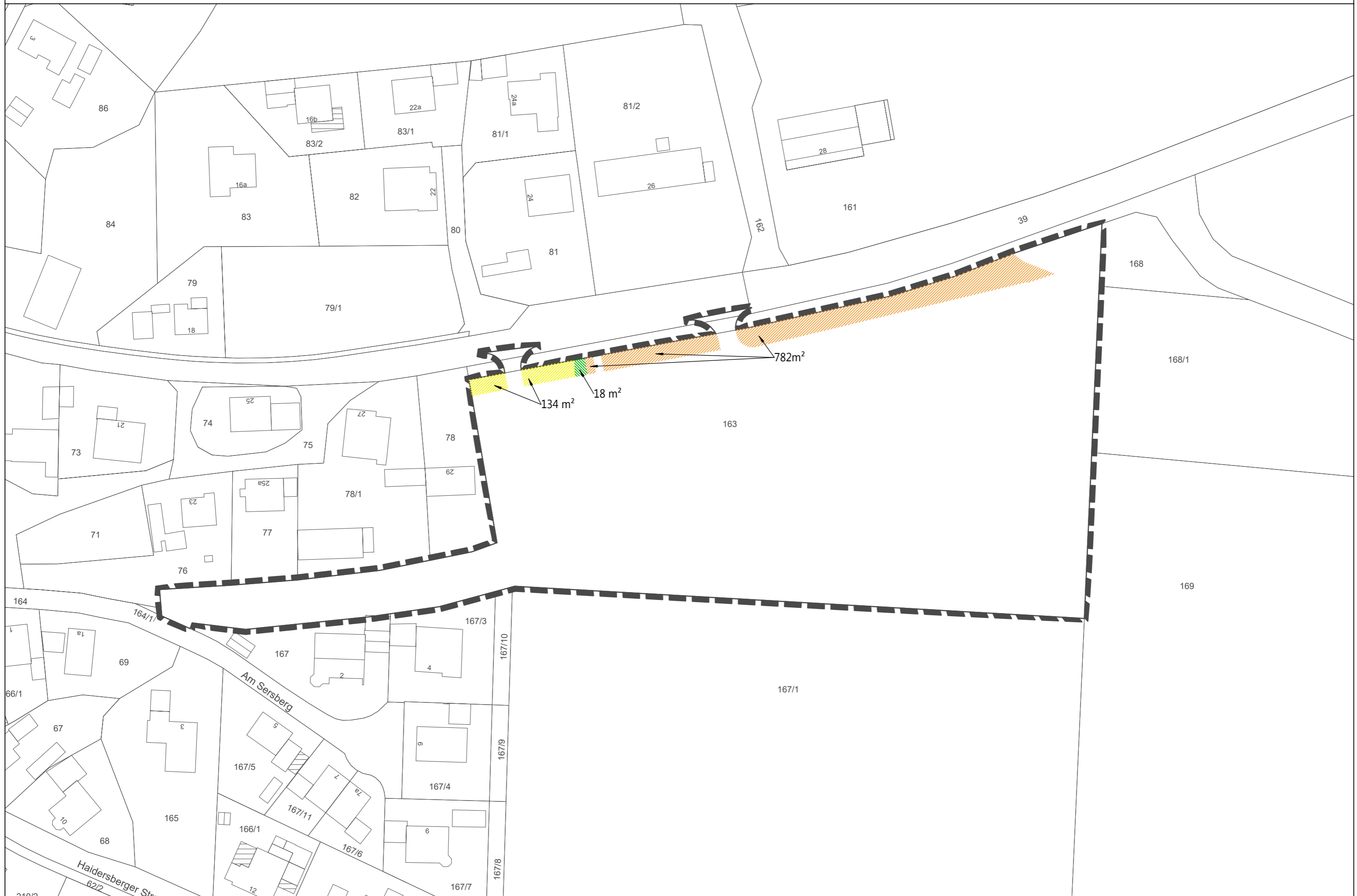
Flächengröße: 934 m²

Ein Teil des baurechtlichen Kompensationsbedarfes von insgesamt 7.588 Wertpunkten kann damit erbracht werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich in privatem Eigentum.

Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit vor dem Satzungsbeschluss. Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Stadt Geiselhöring an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Kompensationsmaßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m ²)	Aufwertung	Kompensationsumfang in WP
1	A11	Intensivacker	2	B112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	0	782	8	6.256
2	V12	Verkehrsfläche, befestigt (geschottert)	1	B112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	0	134	9	1.206
3	V51	Gehölzbestand j.A. entlang von Verkehrsflächen	3	B112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	0	18	7	126
Gesamt								934		7.588
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang									7.588	
Summe Ausgleichsbedarf									10.727	
Differenz									- 3.139	



Der verbleibende baurechtliche Kompensationsbedarf von 3.139 Wertpunkten wird über die Abbuchung von einem Ökokonto erbracht.

Die für die Abbuchung vorgesehene Ökokontofläche befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 727, Gemarkung Mühlhausen, Gemeinde Neustadt a.d. Donau, rund 46 km westlich des Geltungsbereiches des B-Plans entfernt (s. Anlage 2a Lageplan).

Auf der Teilfläche erfolgte die Umwandlung eines intensiv bewirtschafteten Ackers ohne Segetalvegetation (A11) in eine Fläche mit Streuobstbeständen mittlerer bis alter Ausprägung (B432) und mesophilen Gebüsch (B112) (s. Anlage 2b Berechnung). Durch die Umwandlung der 8.295 m² großen Fläche entstand ein Guthaben von 66.360 Wertpunkten.

Die Fertigstellung und Eintragung der Ökokontofläche wurde per Bescheid Nr. 43-173-38.02 am 19.11.2025 vom Landratsamt Kelheim bestätigt (s. Anlage 2c Fertigstellungsanzeige).

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine Fläche von 392,375 m² von der Ökokontofläche abgebucht (s. Anlage 2d Abbuchungsplan). Es verbleiben 63.221 Wertpunkte für anderweitige Ausgleichsmaßnahmen (s. Anlage 2e Abbuchungstabelle).

Die Ökopunkte sind vor dem Satzungsbeschluss entweder über einen städtebaulichen Vertrag oder über eine dingliche Sicherung durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und zusätzlich wird der Ausgleich je nach Zweck als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet.

~~A: Folgende interne Ausgleichsmaßnahmen (im Geltungsbereich des Bebauungsplans) werden durchgeführt:~~

Maßnahmennummer: A1	Maßnahme: Förderung und Entwicklung eines naturnahen, strukturreichen Feldgehölzes mit Totholzanteil
Maßnahmentyp: Naturschutzfachliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahme	
Lage der Fläche: interne Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Hainsbach-Ost“ Gemeinde: Stadt Geiselhöring — Gemarkung: Hainsbach — Flurstück Nr.: 163 (TF) benötigte Fläche: 618 m ²	
Ziele der Maßnahmen: nachhaltige Aufwertung des vorhandenen Feldgehölzes, Förderung der landschaftlichen Vielfalt, Strukturanreicherung sowie Neuschaffung von Lebensräumen	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, Ausgleich für Flächenverlust durch Versiegelung / Überbauung	
Entwicklungsziel: Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten — alte Ausprägung B213. Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen. Weiterentwicklung eines ökologisch und ästhetisch wirksamen Landschaftselements aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern (Feldgehölz mit Totholzanteil); Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut.	
Beschreibung der Maßnahmen: Erhalt (Pflege) und Pflanzung naturreich heimischer Baum- und Straucharten gebietseigener Herkunft, Pflanzenauswahl gem. Gehölzlisten: <ul style="list-style-type: none"> • Kernzone aus Bäumen 1. Ordnung mit Pflanzverband von mind. 2 x 2 m – max. 4 x 4 m (nur bei echten Heistern oder Hochstämmen) • Mantelzone aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gestuft mit Pflanzverband von 1,25 m – 1,50 m • Ausbildung von 1-2 m tiefen, unregelmäßigen Strauch- und Krautsäumen durch Verwendung von Sträuchern und standortgerechtem Extensivsaatgut gebietseigener Herkunft 	

<p>Schutzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wühlmausschutz • für Bäume zwei Anbindepfähle • für Heister Schrägpfahl oder Anbindepfahl <p>Einbringen von liegendem Totholz (Wurzelstöcken) sowie Schaffung von Gesteinsaufschüttungen (Lesesteinriegel und -haufen) zur Strukturanreicherung und als Tages- sowie Winterverstecke für Amphibien. In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang des angrenzenden Geh- und Radweg.</p>
<p>Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss</p>
<p>Ausführung Herstellung: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung (2) Grünlandpflege im Saumbereich durch zweischürige Mahd (Mähgut entfernen) (3) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 10 % Ausfall der Gehölzpflanzungen (4) Förderung der Naturverjüngung (5) Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Wenn eine Dominanz standorttypischer Baumarten erreicht ist (spätestens nach 30 Jahren), sollen keine Pflegeeingriffe mehr stattfinden. (6) Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltspflege) u. Verkehrssicherung
<p>Ausführung Pflege: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer</p>
<p>Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern</p>

<p>Maßnahmennummer: A2</p>	<p>Maßnahme: Entwicklung eines Streuobstbestandes</p>
<p>Maßnahmentyp: Naturschutzfachliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahme</p>	
<p>Lage der Fläche: interne Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Hainsbach-Ost“ Gemeinde: Stadt Geiselhöring Gemarkung: Hainsbach Flurstück Nr.: 163 (TF) benötigte Fläche: 456 m²</p>	
<p>Ziele der Maßnahmen: Aufwertung bestehender landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Landschaftsbildes, Förderung der landschaftlichen Vielfalt, Strukturanreicherung sowie Neuschaffung von Lebensräumen</p>	
<p>Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, Ausgleich für Flächenverlust durch Versiegelung / Überbauung</p>	
<p>Entwicklungsziel: Streuobstbestbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland mit standortgerechten Arten junge bis alte Ausprägung B441. Schaffung eines ökologisch und ästhetisch wirksamen Landschaftselements aus standortgerechten Obstbäumen incl. Unterwuchs.</p>	
<p>Beschreibung der Maßnahmen: Anpflanzung einer Streuobstwiese, Pflanzenauswahl aus streuobsttypischen Arten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzabstand rd. 8 – 10m, Hochstämme 	

<ul style="list-style-type: none"> Unterwuchs als extensives Grünland mit standortgerechtem Extensivsaatgut gebietseigener Herkunft, 1-2 schürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes <p>Schutzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wühlmausschutz für Bäume zwei Anbindepfähle <p>In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang des angrenzenden Geh- und Radweg.</p>
<p>Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss</p>
<p>Ausführung Herstellung: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</p> <ol style="list-style-type: none"> Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung Grünlandpflege durch ein- bis zweischürige Mahd (Mähgut entfernen) eventuelles Nachpflanzen bei Ausfall von Obstbaumpflanzungen Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltungspflege) u. Verkehrssicherung
<p>Ausführung Pflege: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer</p>
<p>Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern</p>

<p>Maßnahmennummer: A3</p>	<p>Maßnahme: Entwicklung von Gebüsch und Hecken mit Einzelbäumen innerhalb der Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten</p>
<p>Maßnahmentyp: Naturschutzfachliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahme</p>	
<p>Lage der Fläche: interne Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Hainsbach-Ost“ Gemeinde: Stadt Geiselhöring ————— Gemarkung: Hainsbach ————— Flurstück Nr.: 163 (TF) benötigte Fläche: 1.029 m²</p>	
<p>Ziele der Maßnahmen: Aufwertung bestehender intensiver landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Landschaftsbildes; Förderung der landschaftlichen Vielfalt und Strukturanreicherung sowie Neuschaffung von Lebensraumnachhaltiger Aufwertung des vorhandenen Feldgehölzes, Förderung der landschaftlichen Vielfalt, Strukturanreicherung sowie Neuschaffung von Lebensräumen</p>	
<p>Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, Ausgleich für Flächenverlust durch Versiegelung / Überbauung</p>	
<p>Entwicklungsziel: Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten. Mesophile Gebüsch / Hecken B112. Schaffung eines ökologisch und ästhetisch wirksamen Landschaftselements aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen.</p>	
<p>Beschreibung der Maßnahmen: Pflanzung naturreich heimischer Baum-, Heister- und Straucharten gebietseigener Herkunft, Pflanzenauswahl gem. Gehölzlisten. <ul style="list-style-type: none"> Bäume 1. Ordnung mit einem Abstand von 10–15m, welche die Hecke überstellen </p>	

<ul style="list-style-type: none"> • Mindestens dreireihige Heckenpflanzung <p>Schutzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wühlmausschutz • für Bäume zwei Anbindepfähle • für Heister Schrägpfahl oder Anbindepfahl <p>In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang der angrenzenden Verkehrsanlagen.</p>
Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss
Ausführung Herstellung: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister
<p>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung (2) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 10 % Ausfall der Gehölzpflanzungen (3) Förderung der Naturverjüngung (4) Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Wenn eine Dominanz standorttypischer Baumarten erreicht ist (spätestens nach 30 Jahren), sollen keine Pflegeeingriffe mehr stattfinden. (6) Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltungspflege) u. Verkehrssicherung
Ausführung Pflege: Garten-, Landschaftsbaubetrieb oder Forstdienstleister
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer
<p>Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern</p>

~~B:~~ ~~Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) werden durchgeführt:~~

~~Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.~~

7.8 Baugrund und Bodenverhältnisse

Der Planungsbereich ist größtenteils unversiegelt und wird als landwirtschaftliche Acker-/Grünlandfläche genutzt.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Planungsbereich Böden der geologischen Einheit Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän und Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän vor.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen“ vor mit sehr geringer bis geringer mittlerer Tragfähigkeit vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25) liegen drei verschiedene Bodenarten vor: Boden 5: Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm), Boden 8a: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm), Boden 12a: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium).

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

Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Kulturflächen wird gemäß Bodenschätzung mit der Zustandsstufe 3 bewertet und weist damit analog zu den Angaben der Bodenfunktionskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit aus.

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

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung (Institut Erdbau GmbH, Baugrundbeurteilung vom 23.10.2025) wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf der Planungsfläche nicht möglich ist (ermittelter kf-Wert: $2,9 \times 10^{-7} \text{m/s}$).

Im Bereich des festgesetzten Regenrückhaltebeckens wurden Lehmböden festgestellt. Die Decklehme sind schluffig bis tonig ausgebildet. Im südlichen Bereich wurden auch kiesige Sande vorgefunden.

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.

7.9 Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

In ca. 220m westlicher Richtung verläuft der Eiglfurter Bach (Gewässer 3. Ordnung) als deutlich bis sehr stark verändertes, oberirdisches Fließgewässer. Die Planungsflächen befinden sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, liegen jedoch im nördlichen Teil im wasser-sensiblen Bereich.

Trinkwasserschutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete liegen rund 5 km weiter nordwestlich „Geiselhöring, St“ und 5 km weiter südöstlich „Leiblfing West“.

Angaben über den Grundwasserflurabstand sowie eine hydrogeologische Beurteilung liegen derzeit nicht vor. **Während der Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser angeoffen.**

Gesicherte Aussagen zum Auftreten von Schichtenwasser und zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

7.10 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Planungsbereiches sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte eine Bodenprobe als Z0 eingestuft werden.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.11 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Die folgenden Bodendenkmäler befinden sich im weiteren Umfeld zum Planungsbereich:

„Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes d. T. sowie des ehem. mittelalterlichen Wasserburgstalls und des Schlosses der frühen Neuzeit in Hainsbach“ (D-2-7140-0312) ca. 350m nordwestlich,

„Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren Bronzezeit“ (D-2-7140-0056) ca. 375m westlich,

„Verebener Turmhügel des späten Mittelalters“ (D-2-7140-0300) ca. 500m südwestlich und

„Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (D-2-7240-0086) ca. 450m südlich vom Geltungsbereich.

Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Denkmäler durch die Planung ist aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung nicht zu erwarten.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

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 Planung am östlichen Ortsrand von Hainsbach umfasst 1,75 ha.

Der Planungsbereich wurde bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt, welcher integriert ist.

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 Gesamtstadtegebiets 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 Bedarfsbegründung unter Kap. 6 wird verwiesen.

Weitere Planungsalternativen ergaben sich aus einer geänderten internen Verkehrsführung. Diese wurde im Laufe des Verfahrens aufgrund der bestehenden Topografie optimiert.

Im Bereich der Parzelle 1 wurde zu Beginn des Verfahrens ein größerer, L-förmiger Baukörper vorgesehen, um das verfügbare Grundstück gemäß dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll auszunutzen. Aufgrund der Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren und nach dem Gebot des Einfügens wurde die zulässige Bebauung der Parzelle 1 reduziert, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

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 Planung 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 Planung 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 Planungsgebiet 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 Planung 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 Planungsgebiet nicht bekannt.

8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen liegen am östlichen Ortsrand von Hainsbach.

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

Die Planungsflächen wurden bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Planungsfläche 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 Planungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Planungsbereich 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 Planung 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 Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

Die Planungsflächen 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 Planungsbereich 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 Planungsflächen 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 Planungsfläche 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 Planungsbereich vorwiegend Böden der geologischen Einheit Moldanubikum s. str., Homogener Diatexit mit der Gesteinsbeschreibung „Körnelgneis“ 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 Planungsflächen 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 Planungsbereich 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 Geltungsbereichsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht. Der nördliche tieferliegende Teil der Planungsfläche liegt im wassersensiblen Bereich.

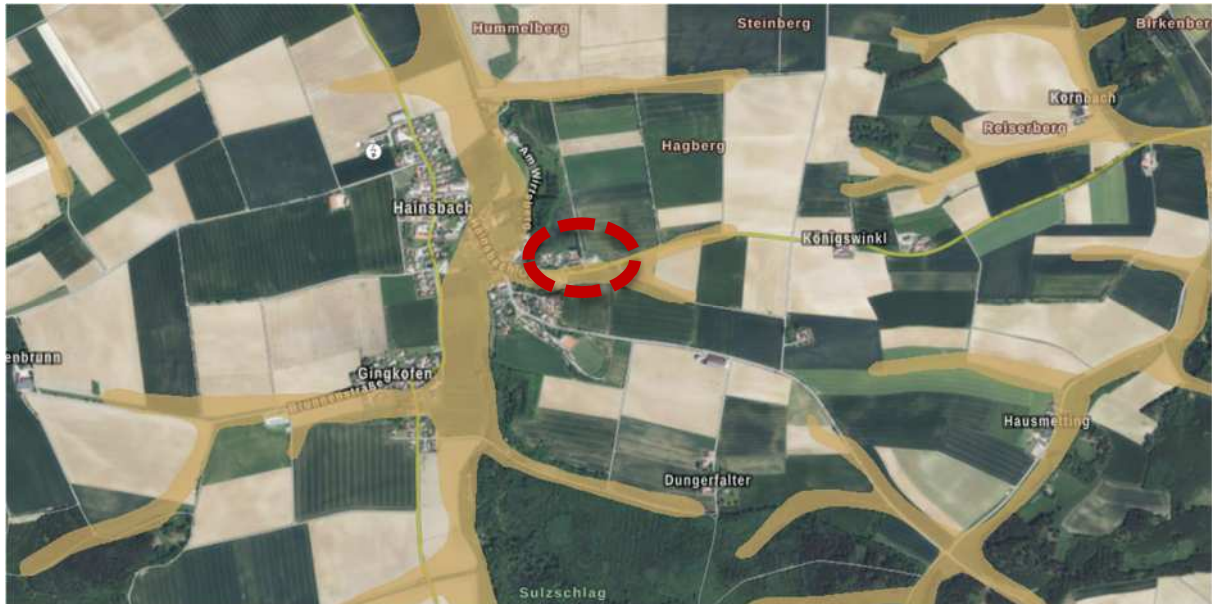


Abb. 13: Auszug Bayernatlas: ungefähre Lage des Geltungsbereiches (rot) im Kontext von Wassersensiblen Bereichen (braun), o.M.

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.

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 Planungsflächen 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 Planungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

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

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 Planungsbereiches 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 Planungsflächen 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 Planungsflächen wurden bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der Emissionen des Straßenverkehrslärms ausgehend von der nördlich gelegenen Kreisstraße SR2 **sowie der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen im Umfeld** ist die

Planungsfläche und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionschutzfachlich vorbelastet.

Während des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der passive Schallschutzmaßnahmen im nördlichen Teil des Baugebietes hervorgehen und festgesetzt sind. 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 Planung im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Dieser ist aber nach Einschätzungen durch das erstellte Schallschutzgutachten als gering einzustufen.

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 Planungsflächen wurden bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Planung 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 Planungsbereich 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 Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

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

Durch die verbindliche Zuordnung ~~naturschutzrechtlicher~~ baurechtlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Ökopunkten erfolgt ein Ausgleich für

die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen auch neue Lebensräume für Flora und Fauna. Durch die Zuordnung **einer Teilfläche** der Ausgleichsflächen unmittelbar am Ort des Eingriffs können negative Auswirkungen auf vorhandene Populationen vermeiden und ortsnahe Ausweichlebensräume bereitgestellt werden.

8.4.3 Schutzgut Boden

Die Planungsfläche wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt

Mit der Planung 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 Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen **voraussichtlich gemäß Baugrunduntersuchung** nicht möglich, weshalb das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser über bestehende und neu verlegte Regenwasserkanäle 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 Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und gedrosselt über Verrohrungen in den rd. 200m westlich verlaufenden Eiglfurter Bach (Gewässer III. Ordnung) abzuleiten.

Das offene Gewässer wird durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt. Eine negative Beeinträchtigung des Gewässers ist somit 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 Plangebiet 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 Niederschlagswasserversickerung 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 Planungsbereiches 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 rd. 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 Planung unberührt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung und interner Ausgleich) kann Eingriffe geringfügig minimieren.

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

Auf den Planungsflächen 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 intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Osten zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der Flächengröße und der Planung und die festgesetzten Maßnahmen 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 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Die 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 interner und externer 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 Planungsflächen hin zur freien Landschaft hinreichend 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 Aufstellung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in dem vorigen Kapitel näher erläutert.

8.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen im **Geltungsbereich des B-Plans sowie Ökopunkte Gemeindegebiet 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 Ortsbegehungen.

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

Für das Schutzgut Mensch **wird wurde** 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 Planungsflächen am östlichen Ortsrand von Hainsbach umfasst 1,75 ha.

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

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Verkehrsanlagen und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Da der Planungsbereich 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 Planungsgebiets wird eine neue Ring-Erschließungsstraße **sowie Fußwegverbindungen in Richtung Norden und Westen** erstellt.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt darauf schließen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten aufgrund der intensiven 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 Planungsbereich 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.

8.10 Anlagen

~~Schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren ergänzt.~~

1. GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hainsbach B3 Ost“ in der Stadt Geiselhöring, Stand: 18.03.2026
2. Ökokonto
 - a. Lageplan
 - b. Berechnung der Wertpunkte, Beschreibung der Maßnahmen auf dem Grundstück Fl. Nr. 727 Gemarkung Mühlhausen, Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. FH Erwin Fröschl
 - c. Fertigstellungsanzeige durch das Landratsamt Kelheim vom 19.11.2025
 - d. Abbuchungsplan
 - e. Abbuchungstabelle