



**STADT  
GEISELHÖRING**



**DECKBLATT NR. 68**  
**ZUM**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT GEISELHÖRING**  
**FÜR DEN BEREICH**  
**B1 SALLACH "AM SPORTPLATZ"**

Stadt Geiselhöring  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Änderungsbeschluss vom 04.02.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 01.07.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom **11.11.2025**  
Feststellungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Stadt Geiselhöring  
vertreten durch Herrn Ersten  
Bürgermeister Herbert Lichtinger

Stadtplatz 4  
94333 Geiselhöring

Fon: 09423/9400-0  
Fax: 09423/9400-50  
bauamt@geiselhoering.de

.....  
Herbert Lichtinger  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in blauer Schrift hervorgehoben.

## Inhaltsverzeichnis

<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Inhalt der Planung .....	4
1.2 Gewähltes Verfahren.....	4
1.3 Planungsauftrag .....	4
1.4 Übersichtslageplan M 1:25.000 .....	5
1.5 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen .....	5
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	7
<b>2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>10</b>
2.1 Städtebauliches Konzept.....	10
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
3.1 Wasserversorgung .....	10
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	10
3.3 Energieversorgung .....	11
3.4 Telekommunikation .....	11
3.5 Abfallentsorgung .....	11
<b>Umweltbericht.....</b>	<b>12</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>12</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	12
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung .....	12
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>19</b>
2.1 Natürliche Grundlagen .....	19
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung.....	21
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	22
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes .....	24
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	24
2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	25
2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	26
2.8 Eingriffsregelung .....	27
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>27</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	27
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	28
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	28

<b>Hinweise</b>	<b>29</b>
C.1 Bodendenkmalpflegerische Belange	29
C.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise	29
C.3 Landwirtschaftliche Hinweise	31
C. 4 Belange des Bodenschutzes	31

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass und Inhalt der Planung**

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt die Ausweisung von drei weiteren Parzellen am nördlichen Ortsrand von Sallach. Die Bauparzellen befinden sich im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung des im Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes. Lediglich die südliche Parzelle liegt innerhalb des bereits ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 68 zum Flächennutzungsplan beinhaltet daher auch eine Anpassung des Geltungsbereiches des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Greißing“.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll die städtebauliche Wohnsituation und Planung im Nordwesten der Ortschaft Greißing festgeschrieben und verfestigt werden. Die Funktion des Ortes als Wohnstandort soll weiter gestärkt werden.

Das Plangebiet des vorliegenden Deckblattes umfasst eine Teilfläche von Flurnummer 2315, Gmkg. Sallach mit einer Fläche von ca. 3.544 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Gewähltes Verfahren**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.02.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 68 fortzuschreiben. Im Parallelverfahren sollen auch der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 48 geändert, sowie eine Änderung des Bebauungsplans B1 aufgestellt werden.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Ziff. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 3 u. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

#### **1.3 Planungsauftrag**

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Deckblattes zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

## 1.4 Übersichtslageplan M 1:25.000



Abb. 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 23.04.2025 – Maßstab 1:25.000

## 1.5 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP; Stand 01.06.2023) liegt das Stadtgebiet Geiselhöring im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des **Regionalplans** Region Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019) liegt Geiselhöring im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es ist als Unterzentrum ausgewiesen, und befindet sich räumlich etwa zwischen dem Oberzentrum Straubing und dem möglichen Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet. Der überplante Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete



Fläche dar, da eine direkte Anbindung an das bestehendes WA B1 Sallach „Am Sportplatz“ besteht. Eine neue Zersiedelung an anderer Stelle in der Gemeinde wird damit vermieden. Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung ist möglich.

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2014 wurde für das Stadtgebiet Geiselhöring ein **Flächennutzungsplan** genehmigt.

Hierin ist der südliche Teil des vorliegenden Geltungsbereiches bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“.

Die im Südwesten und Südosten angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen im Nordwesten, Nordosten und Richtung Norden sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Geltungsbereich mit Umfeld ist als Bodendenkmal dargestellt.

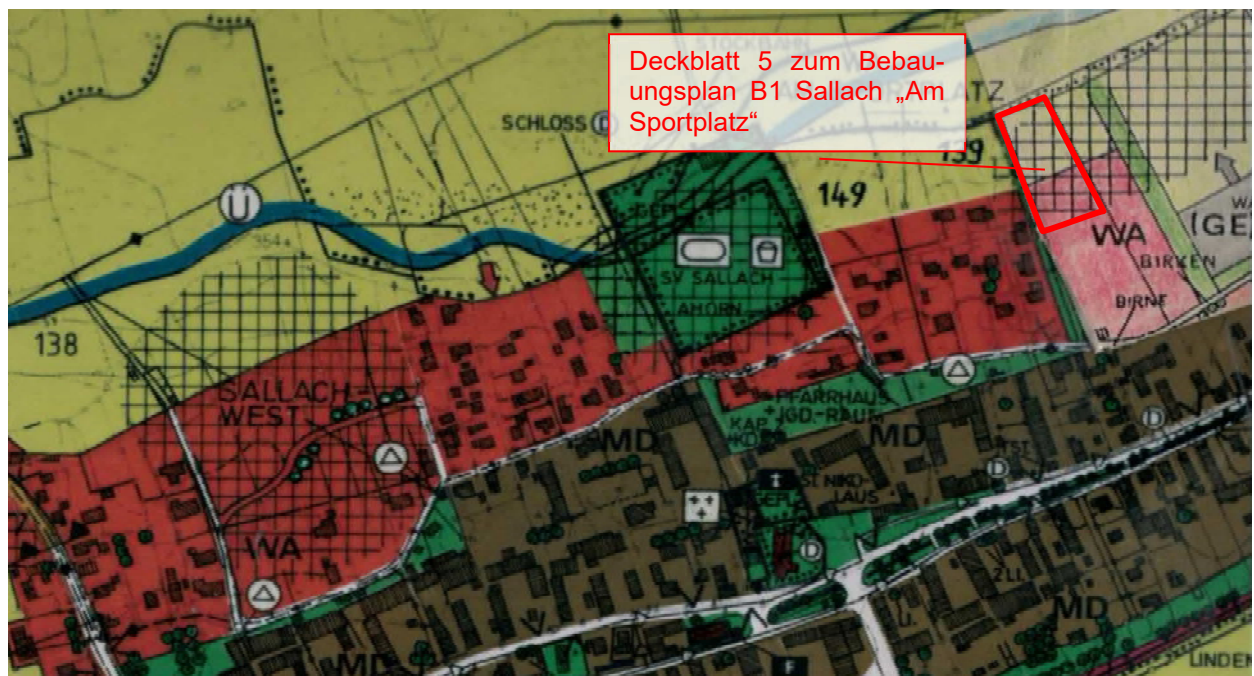


Abb. 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab mit Darstellung der Änderungsbereiche Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“

Mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 14.03.2003 (Nr. 41-610) wurde für das Stadtgebiet Geiselhöring ein **Landschaftsplan** genehmigt. Mit Bekanntmachung am 09.09.2003 ist der Landschaftsplan rechtswirksam.

In den Landschaftsplan wurden die Aussagen des Flächennutzungsplanes übernommen. Die nördlich angrenzende Talniederung der Kleinen Laber ist als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen.

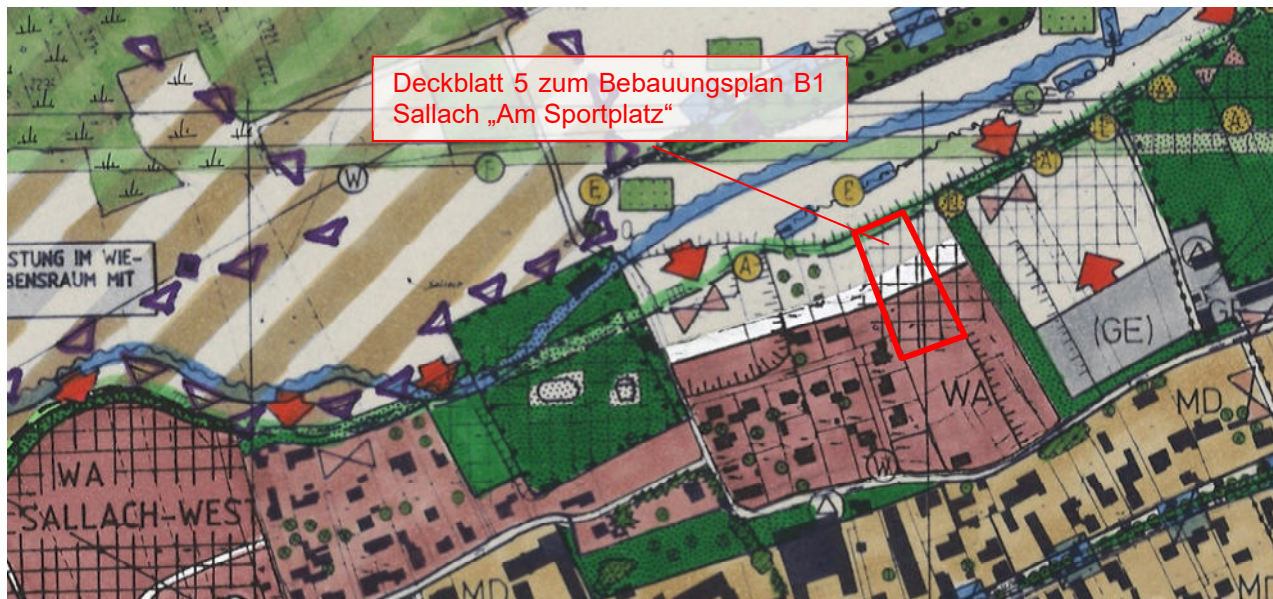


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab mit Darstellung der Änderungsbereiche Deckblatt N. 5 zum Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“

## 1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes liegt im Norden der Ortschaft Sallach, östlich und nördlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet B1 Sallach „Am Sportplatz“.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dar. Unmittelbar im Westen und Südwesten grenzt Wohnbebauung an. Von Süden führt eine private Erschließungsstraße an das Plangebiet. Im Osten grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. Unmittelbar nördlich grenzt die südliche Geländekante des Kleinen Labertales an. Die lineare Struktur ist als Hecke / artenreiches Extensivgrünland in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7140-0078-001 erfasst.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 3.544 m<sup>2</sup> Fläche.

Das überplante Gebiet fällt von Süden nach Norden zur Labertalaue ab und weist Geländehöhen von ca. 356,5 m ü. NHN bis 354 m ü. NHN im Norden auf.

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

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Stadt Geiselhöring auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas ist im Geltungsbereich folgendes **Bodendenkmal** verzeichnet:

D-2-7140-0167: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung und Brandgräberfeld der späten Bronze- und der Urnenfelderzeit. Siedlung der römischen Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung keine **Baudenkmäler**.

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 25.04.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten. Allerdings ist das Plangebiet mit dem gesamten Ortsbereich von Sallach als sog. „wassersensibler Bereich“ dargestellt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber liegt in einer nördlichen Mindestentfernung von ca. 7 m.

Bei Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen sind auch abseits von Gewässern flächige Überflutungen nicht auszuschließen. Östlich des Planungsbereiches, befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss in Süd-Nord-Richtung zur Labertalaue (UmweltAtlas Bayern, Einsichtnahme 25.04.2025). [Aufgrund der Überschwemmungsgebietsermittlung der Kleinen Laber kann das Überschwemmungsgebiet abgegrenzt werden. Die geplante Fläche liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der ermittelten Hochwassergefahrenfläche eines Extremhochwassers der Kleinen Laber.](#)

[Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl das festgesetzte Überschwemmungsgebiet als auch das Risikogebiet unmittelbar an die Flurnummer 2315 grenzen. Die Wassertiefen an der Geländekante betragen bei einem 100 – jährlichen Hochwasserereignis bis zu 50 cm und bei einem Extremhochwasser bis zu 90 cm. Daher sind bei einem Hochwasserereignis Erosionsprozesse und damit Bodenabtrag an der Geländekante nicht auszuschließen. Vom Wasserwirtschaftsamt wird daher empfohlen aus diesem Grund einen ausreichenden Sicherheitsabstand der Baugrenze von der Geländekante einzuhalten und einen Nachweis der Standsicherheit der Geländekante zu ermitteln.](#)

[Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Im vorliegenden Fall kann der wassersensible Bereich hoch anstehendes Grundwasser abdecken.](#)



Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Die Topographie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung weist ein Gefälle von Süd nach Nord auf. Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen ist. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und an-gepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hin-aus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurch-brüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden Sie z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel ([fib-bund.de](http://fib-bund.de))) oder unter Architekten - Einführung ([bayern.de](http://bayern.de)).

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

## **2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Zielsetzung der Stadt Geiselhöring ist es, das Allgemeine Wohngebiet B1 Sallach „Am Sportplatz“ um drei Wohnbauparzellen zu erweitern.

Die geplante Baugebietserweiterung stellt eine städtebaulich sinnvolle weitere Entwicklung im östlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung dar.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Gehölzflächen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

### **3.1 Wasserversorgung**

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

### **3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern.

Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrassen geeignet.

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

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG geplant.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

### **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

### **3.5 Abfallentsorgung**

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

Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden über entsprechende Wertstoffhöfe oder -Container gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

## **Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 68. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“ sind.

#### **1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Das vorliegende Deckblatt zum Flächennutzungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Hauptortes erreicht werden und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann.

Das Planungsgebiet liegt am mittleren nördlichen Ortsrand der Ortschaft Sallach, nördlich und bereichsweise östlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet B1 Sallach „Am Sportplatz“ (mit den Deckblättern 1 bis 4 zum Bebauungsplan B1 Sallach).

#### **1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung**

##### **➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023**

Das Stadtgebiet Geiselhöring liegt gem. der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

##### **1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

##### **1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

##### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:**

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



*Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

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

#### *1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung*

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

#### *1.1.3 Ressourcen schonen*

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

### *1.2 Demografischer Wandel*

#### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

- (G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

#### *1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden*

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

#### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung ...*

### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

## 2. Raumstruktur

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)*
  - *er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
  - *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

## 3 Siedlungsstruktur

### 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 Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (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.*

## 5 *Wirtschaft*

### 5.1 *Wirtschaftsstruktur*

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für das bestehende Allgemeine Wohngebiet für den örtlichen Bedarf.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnflächen als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten.

#### ➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand September 2021**

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplans Region Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019) liegt Geiselhöring im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es ist als Unterzentrum ausgewiesen, und befindet sich räumlich etwa zwischen dem Oberzentrum Straubing und dem möglichen Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg.

Die nördlich angrenzende Talniederung der Kleinen Laber ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Zwischen den Ortschaften Geiselhöring und Sallach ist ein Trenngrünstreifen ausgewiesen (Karte „Freiraumsicherung Trenngrün“).

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### *A I - Leitbild*

1

- (Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

2

- (G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

#### *A II – Raumstruktur*

1

##### *Ökonomische Erfordernisse*

## 1.2

- (G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

*Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.*

### B II – Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsentwicklung

##### 1.1

- (G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

##### 1.2

- G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

##### 1.3

- G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

#### 2 Siedlungsgliederung

##### 2.1

- (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbauflächen als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Der im Regionalplan ausgewiesene Regionale Grünzug sowie der Trenngrünstreifen zwischen Sallach und Geiselhöring sind von der Planung nicht berührt.

#### ➤ **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan als verbindliche Planungsvorgabe für dieses Änderungsverfahren ist der südliche Teil des Geltungsbereiches auf einer Länge von ca. 40 m bereits als



Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes, auf einer Länge von ca. 50 m, ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die an diesen Nordteil angrenzenden westlichen, bereits bebauten Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Norden und Osten grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 1 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 68 auch eine Änderung des Nordteils des vorliegenden Geltungsbereiches (Erweiterungsfläche) in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgenommen werden.

Aufgrund der im Westen und Süden bereits direkt angrenzenden Wohnbauflächen bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

#### ➤ **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt aktuell die Aussagen des Flächennutzungsplanes dar. Die nördlich angrenzende Talniederung der Kleinen Laber ist als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen.

Der Geltungsbereich selber liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen. Die im Landschaftsplan als ökologisch sensibler Bereich dargestellte Talaue der Kleinen Laber befindet sich mit der Talrandkante im unmittelbaren nördlichen Anschluss.

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 1 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 48 eine Änderung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan B1 (Deckblatt Nr. 5) in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohngebietsflächen bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

#### ➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

#### Berücksichtigung

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen (private grünordnerische Maßnahmen).

## ➤ Denkmalschutz

### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der Umgebung zahlreiche Bodendenkmäler. Folgendes Bodendenkmal ist im Plangebiet verzeichnet:

D-2-7140-0167: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung und Brandgräberfeld der späten Bronze- und der Urnenfelderzeit. Siedlung der römischen Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit.



Abb. 4: Bodendenkmale (Auszug aus dem BayernAtlas) – ohne Maßstab

### Berücksichtigung

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

### Bau- und Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler (gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG) vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich als Wohnstallhaus (D-2-78-123-64) in einer südwestlichen Entfernung von ca. 80 m. Die Katholische Filialkirche St. Nikolaus befindet sich in einer südwestlichen Entfernung von ca. 300 m.

### Berücksichtigung

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

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 17.04.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten, allerdings innerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“.

### ➤ **Wasserschutz /-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Donau-Isar-Hügelland“ (062), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Talraum der Kleinen Laber“ (0625) zugerechnet.

Die Landschaft wird durch das breite Sohlental der mäandrierenden kleinen Laber geprägt, das durch natürliche, künstliche und abgedämmte Altwasserschleifen begleitet wird. Die randlichen Terrassen und die zum Hügelland ansteigenden Hänge sind mit Lößlehm bedeckt. (ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS STRAUBING-BOGEN 2007).

Zwischen dem Dungau im Norden und dem Unteren Isartal reicht von Südwesten das Donau-Isar Hügelland in den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen. Mit einer Ausdehnung von 387,9 qkm nimmt es ca. ein Drittel (32,3 %) der Landkreisfläche ein. Es umfasst die naturräumlichen Einheiten „Hügelland von Aiterach und Kleiner Laaber“ (062-A) sowie „Tal der Großen Laaber“ (062-B) der ABSP-Erstbearbeitung. In den angrenzenden Landkreisen Regensburg, Landshut und Dingolfing-Landau setzt es sich unter derselben Bezeichnung fort.

Der Naturraum wird durch die tertiären Ablagerungsmassen der Alpen aufgebaut. Es handelt sich um Kiese, Sande, Tone und Mergel der oberen Süßwassermolasse. Stellenweise sind in die Molasseschicht sogenannte „Süßwasserkalke“ eingeschlossen, die an steileren Hängen zu Tage treten können und kalkreiche Sonderstandorte im großenteils basenarmen Hügelland bilden. Mit der Hebung des Alpenvorlandes setzte die Zertalung des Naturraumes ein, wodurch eine durch zahlreiche Täler in viele Hügel und Rücken gegliederte Landschaft entstanden ist. Vielfach sind die tertiären Ablagerungen im Landkreis von Lösslehm- und Lössschichten überlagert, woraus sich tiefgründige Braunerden mittlerer bis hoher Sättigung gebildet haben (in Verebnungen und Senken aufgrund des tonigen Untergrundes unter Staunäseeinfluss pseudovergleyt). Diese Böden stellen beste Ackerstandorte dar, so dass der Naturraum zusammen mit dem angrenzenden Dugau zu den am intensivsten landwirtschaftlich genutzten Räumen in Bayern zählt, in welchem die Ackernutzung bei weitem überwiegt. Auch das bedingt ackerfähige Grünland dürfte heute weitgehend als Acker genutzt werden (z. B. im Einzugsgebiet des Reißinger Baches). Wiesen sind allenfalls noch in den Bach- und Flussauen zu finden, wo grundwasserbeeinflusste Gleyböden und örtlich auch Niedermoorbildungen auftreten. Durch Entwässerung wurden auch die fruchtbaren Böden der Aue großenteils in Ackernutzung überführt. Mittlerweile sind durch den konzentrierten Einsatz von Naturschutz- und Agrarumweltmaßnahmen schwerpunktmäßig im Tal der Kleinen Laaber wieder zusammenhängende Wiesenauen im Entstehen, in kleinerem Umfang auch in der Aiterachau. Auf den Höhen und an den steileren Hängen, wo die Löss- bzw. Lösslehmüberdeckung fehlt, treten teils podsolige mittel- bis tiefgründige Braunerden geringer Sättigung auf. Hier finden sich ertragsschwächere Äcker bzw. überwiegend Wald. Die Waldbestände sind klein und liegen zerstreut auf den Höhenrücken des Hügellandes. Siedlungen entwickelten sich schwerpunktmäßig entlang der Fluss- und Bachtäler, z. B. entlang von Kleiner Laaber (hier befinden sich die größten Ortschaften) und Aiterach, aber auch an den kleineren Gewässern. Auffällig ist die Einzelgehöft-Struktur der Gemeinde Schwimmbach, die sich v. a. im benachbarten Landkreis Dingolfing-Landau wiederfindet.

Das **Klima** der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes liegt im Norden der Ortschaft Sallach, östlich und nördlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet B1 Sallach „Am Sportplatz“.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dar. Unmittelbar im Westen und Südwesten grenzt Wohnbebauung an. Von Süden führt eine private Erschließungsstraße an das Plangebiet. Im Osten grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. Unmittelbar nördlich grenzt die südliche Geländekante des Kleinen Labertales an. Die lineare Struktur ist als Hecke / artenreiches Extensivgrünland in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7140-0078-001 erfasst.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 3.544 m<sup>2</sup> Fläche.

Das überplante Gebiet fällt von Süden nach Norden zur Labertalaue ab und weist Geländehöhen von ca. 356,5 m ü. NHN bis 354,0 m ü. NHN im Norden auf.



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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald (F2b).

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

## 2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Es folgt eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie).

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im März 2025. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

### Gefäßpflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie kommen im Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

### Fledermäuse:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baummarder, Eichhörnchen) hätten. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essentielles Jagdhabitat kann aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Das Tal der Kleinen Laber, welches als Jagdbiotop für Fledermäuse zu werten ist, befindet sich im nördlichen Anschluss des Plangebietes.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für Biber, Fischotter und Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen.

Im Geltungsbereich sowie im bestehenden Ortsrandbereich fehlen Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Es fehlt an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen von Tagfalterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

### Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

### Brutvögel

#### Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:

Das Plangebiet sowie der nördlich angrenzende Bereich der Labertalaue befinden sich außerhalb von ausgewiesenen Wiesenbrüter- / Feldvogelkulissen. Teilbereiche der nördlich gelegenen Talaue der Kleinen Laber sind gem. FIS-Natur als Feldvogelkulis - Rebhuhn erfasst. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung von mind. 320 m ausgeschlossen werden.

Auch aufgrund der Kulissenwirkung durch die unmittelbar angrenzende Bebauung und der geringen Größe des Geltungsbereiches kann das Vorkommen von Wiesen- bzw. Bodenbrütern ausgeschlossen werden.

#### Artengruppen Brutvögel-Heckenbrüter:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze, welche als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen.

Die am neuen Ortsrand geplanten Baum- und Heckenpflanzungen stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

### Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

## **2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden
- Geringfügiger Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Bodenversiegelungen
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden

- Versickerung des Oberflächenwassers ortsnah bzw. Rückhalt über Rückhalteeinrichtungen

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse
- Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen im Bereich der Versiegelungen
- Vermeidungsmaßnahmen durch festgesetzte Pflanzflächen
- kein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland)
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch seitliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke
- Keine gravierend störende Fernwirkung aufgrund der Lage, der geringen Flächengröße und der Eingrünungsmaßnahmen
- Durch Eingrünungsmaßnahmen Optimierung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Strukturierung.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Eingrünung mit Gehölzpflanzungen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

#### Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

## 2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung <sup>1)</sup>	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden und Fläche	mittlere Bedeutung (2)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	

Tabelle 2: Bewertung der Schutzgüter

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

<sup>1)</sup> 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

## 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### ➤ Bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Grundstücks bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,3 überbaut und somit versiegelt; andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der



kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

#### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern.

Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

## **2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

#### ➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. von Sockelmauern bei Zäunen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

#### ➤ **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

#### ➤ **Schutzgut Boden**

- Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
  - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
- Bepflanzung und Begrünung der Ortsränder
- **Schutzgut Landschaftsbild**
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Nordosten.

## **2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene Wohngebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben.

## 2.8 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

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 Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Stadt angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Unterlagen aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht **kein** weiterer **Ausgleichsbedarf** gesehen (siehe dazu Ausführungen zum Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“).

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan Stadt Geiselhöring
- Landschaftsplan Stadt Geiselhöring
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (2025)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt im nordöstlichen Anschluss an den Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“ Baurecht für drei weitere Bauparzellen auf dem Grundstück Flurnummer 2315 der Gemarkung Sallach zu schaffen, um den örtlichen, unverändert anhaltenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Die Stadt beschloss daher die 5. Änderung des Bebauungsplans B1 Sallach „Am Sportplatz“.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB werden zeitgleich der Flächennutzungsplan mittels vorliegendem Deckblatt Nr. 68 und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 48 geändert.

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Sallach in angebundener Lage, außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 3.540 m<sup>2</sup> eine Teilfläche der Flurnummer 2315 der Gemarkung Sallach.

Das geplante kleinflächige Baugebiet stellt städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung und Ortsabrundung an einer bereits bestehenden privaten Erschließungsstraße am nördlichen Ortsrand dar. Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten. Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung sowie zur ökologischen Durchgängigkeit bei Einfriedungen sind festgesetzt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt, ein externer Ausgleich ist nicht notwendig.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

## Hinweise

### C.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

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

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

#### *Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern*

*(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

### C.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV -



vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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

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

Altlasten sind der Stadt Geiselhöring allerdings nicht bekannt.

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

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

**Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.**

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

### **C.3 Landwirtschaftliche Hinweise**

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind.

Diese Beeinträchtigungen müssen auch nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hingenommen werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

### **C. 4 Belange des Bodenschutzes**

#### **Bodenmanagement**

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.

Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird.

Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.

Siehe auch Informationen dazu:

Flyer Geländeauffüllung <https://www.landkreis-straubing-bogen.de/media/14542/flyer-auf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklaert.pdf>

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des

Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.