

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### ÄNDERUNG NR. 4

GEMEINDE GERATSKIRCHEN  
LANDKREIS ROTTAL-INN



**BREINL.**   
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 23.10.2025  
Stand: **VORENTWURF**

Bearbeitung:  
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

<b>1. Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Beschreibung des Planungsgebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....</b>	<b>4</b>
1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	4
1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans.....	5
1.3.1.3 Weitere Fachplanungen .....	8
1.3.1.4 Verfahrensart.....	9
<b>1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	9
1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	10
1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen .....	10
<b>1.4 Angaben zum Planungsgebiet.....</b>	<b>10</b>
1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung.....	10
1.4.2 Verkehrsanbindung.....	11
1.4.3 Infrastruktur.....	11
<b>1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB .....</b>	<b>11</b>
<b>2. Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1 Einleitung.....</b>	<b>15</b>
2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	15
2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1).....	15
2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2).....	15
2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3).....	15
2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	16
<b>2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....</b>	<b>16</b>
2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung.....	16
2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	16
2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden .....	16
2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	16
2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG.....	17
2.2.2.1 Schutzgut Fläche.....	17
2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen.....	18
2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	19
2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten.....	21
2.2.2.5 Schutzgut Wasser .....	23
2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft .....	24
2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild.....	25
2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	25
2.2.2.9 Wechselwirkungen .....	26
2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	27
2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	27
<b>2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung .....</b>	<b>27</b>
2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung.....	28
<b>2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....</b>	<b>28</b>
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	28
2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	28
2.4.3 Eingriffsregelung .....	28
2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl .....	29

2.4.3.2	Ausgleichsfläche .....	29
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	29
<b>2.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>29</b>
2.5.1	Standortwahl .....	29
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	30
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	30
<b>2.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>30</b>

VORENTWURF

## 1. Begründung

### 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

In Geratskirchen besteht großer Bedarf an Wohnflächen. Die 4. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im Anschluss an bestehendes Wohn- und Dorfgebiet am nordöstlichen Ortsrand von Geratskirchen schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Die Planung sieht ein Allgemeines Wohngebiet westlich des bestehenden Wohngebiets „Am Schloßberg“ auf einer Fläche von 0,8 ha vor.

Die Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Geratskirchen nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Am Schloßberg West“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

### 1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Geratskirchen liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn in einem kleinen Seitental der Rott und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Geratskirchen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (Landkreis Rottal-Inn/Pfarrkirchen) dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Geratskirchen und schließt an das bestehende Siedlungsgebiet im Osten und Südosten an. Die Landschaft ist durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie das Siedlungsgebiet der kleinen Ortschaft geprägt. Westlich der Planung liegen Gehölze, Landwirtschafts- und Waldflächen, nördlich davon Landwirtschaftsflächen. Aus naturschutzfachlicher und landschaftlicher Sicht wertgebende Flächen liegen vor allem im Bereich der Wälder und Gehölzstrukturen im Umfeld der Planung.

Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdigen Bereiche innerhalb des Planungsgebiets oder auf angrenzenden Flächen ausgewiesen, ausgenommen des angrenzenden Bodendenkmals „D-2-7642-0071 Verebneter Turmhügel des hohen oder späten Mittelalters“. Östlich von Geratskirchen liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Geratskirchen-Braunsberg“. Geratskirchen sowie das vorliegende Planungsgebiet liegen zudem im „Vorranggebiet zur Wasserversorgung Braunsberg – T10“ gemäß Regionalplan.

### 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

#### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

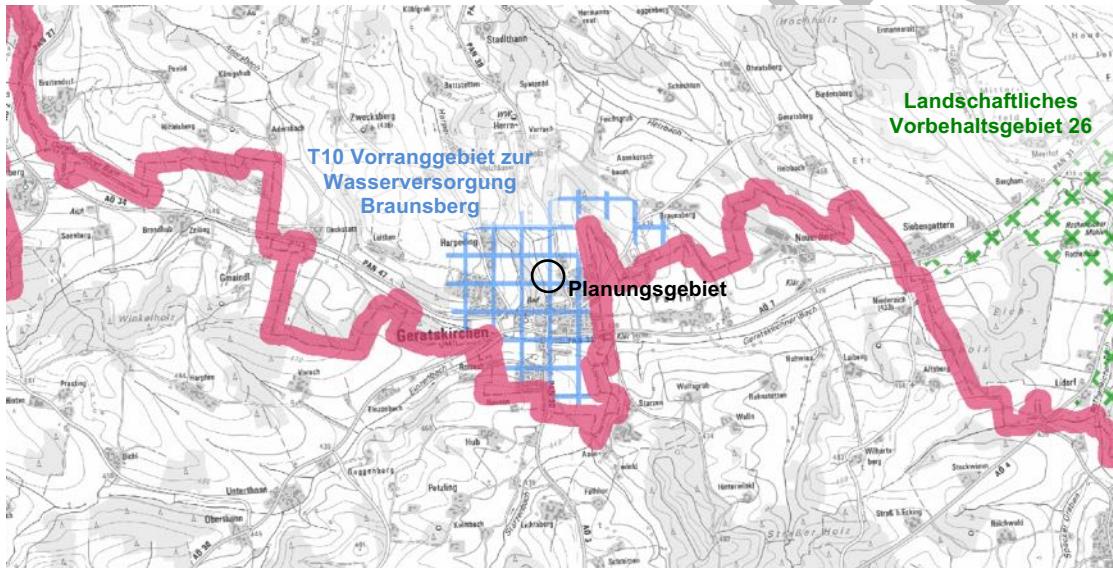
Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 13 (Landshut) im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)“. Nächste zentrale Orte sind das Mittelzentrum Eggenfelden im Nordosten und die Oberzentren Mühldorf am Inn, Altötting und Neuötting im Süden. Karten und Texte können unter [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) eingesehen werden.

### 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 07.03.2024, wenn nicht anders angegeben)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 28.09.2007) des Regionalplanes liegt Geratskirchen im Nahbereich mit Massing und Unterdiertfurt und im Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Eggenfelden. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 28.09.2007) liegt Geratskirchen im „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Karten und Texte können unter [www.region.landshut.org](http://www.region.landshut.org) eingesehen werden.

Das Planungsgebiet ist gemäß den Daten des Regionalplans umgeben von Flächen des „Vorranggebietes zur Wasserversorgung Braunsberg – T10“ bzw. liegt innerhalb dieses Gebietes.



Regionalplan bei Geratskirchen aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Teil A Überfachliche Ziele

##### I Leitbild

(Z 1) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilläumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilläumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

(G 3) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

(G 6) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilläumen ist anzustreben.

##### II Raumstruktur

(G 1) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.

(G 4) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller

Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

(G 5) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungssachsen anzustreben.

#### Teil B – Fachliche Ziele

##### I Natur und Landschaft

(G 1.4) In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

(G) Natürliche und naturnahe Landschaftselemente sind als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems zu erhalten und weiterzuentwickeln.

(G 1.5) Die Verringerung der Belastungen des Naturhaushaltes ist insbesondere im Raum Landshut anzustreben.

(G 2.2.1) In den Auenbereichen, insbesondere der Isar, des Inn, der Abens, der Großen und Kleinen Laaber, der Aitrach, der Vils und der Rott ist die Erhaltung und Vermehrung des Grünlandes anzustreben.

##### II Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(G 1.2) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsräder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

(G 1.3) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

(G 1.4) Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch - die Revitalisierung bestehender Strukturen und - die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.

(G 1.5) Regionale und kommunale Energiekonzepte sollen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

(G 1.6) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden. Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

(G 1.7) Die Ausweisung größerer Wohnbaugebiete soll mit einem leistungsfähigen Angebot an öffentlichen Verkehrsleistungen kombiniert werden.

(G 2.1) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

#### V Wirtschaft

(G 1.1) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern.

(G 1.5) Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. Vor allem die im Sog des großen Verdichtungsraumes München und des Mittelbereichs Burghausen liegenden südlichen und südöstlichen Teilräume sind durch Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu stärken. Unerwünschte Abwanderungen, insbesondere bei Fachkräften, und unzumutbaren Pendelentfernungen ist entgegen zu wirken.

(G 2.1.2) Es ist anzustreben, die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen in den überschwemmungsfreien Talbereichen von Isar, Inn, Vils, Rott und Abens sowie im tertiären Hügelland mit flach geneigten und von Lösslehm überdeckten Hängen soweit wie möglich zu erhalten.

### 3 Regionale Arbeitsmärkte

(G 3.4) Familiengerechte Arbeitsbedingungen, vor allem auch im strukturschwachen Raum, sind anzustreben. Dem Bedarf entsprechende Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind von besonderer Bedeutung.

(G 3.5) Von besonderer Bedeutung ist, dem prognostizierten, demographisch bedingten Arbeitskräftemangel durch entsprechende Anreize seitens der Betriebe und Kommunen entgegen zu wirken.

(G 3.6) Zur Sicherung und Vergrößerung des Angebots für Fachkräfte ist darauf hinzuwirken, die Standortvorteile der Region, insbesondere auch der hohe Wohn- und Freizeitwert, durch Maßnahmen des Standort- und Regionalmarketings sowie Regionalmanagements nach innen wie nach außen darzustellen.

### VI Energie

(G 1) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

### VIII Wasserwirtschaft

Geratskirchen liegt innerhalb des Vorranggebiets für die Wasserversorgung „T10 - Braunsberg“.

(G 1.2) Bei einer Brauchwassernutzung ist darauf hinzuwirken, oberflächennahes Grundwasser zu erschließen. Die Nutzung des tertiären Hauptgrundwasserleiters zur Brauchwasserversorgung ist zu vermeiden.

(G 1.3) Es ist anzustreben, dass insbesondere Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft ihren Bedarf – soweit keine Trinkwasserqualität notwendig ist – aus abflussstarken oberirdischen Gewässern, Regenwasser, durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers oder im Ausnahmefall auch aus oberflächennahem Grundwasser decken. Ebenso kann zur Bewässerung öffentlicher Flächen oder für die Gartenbewässerung und der Toilettenspülung in Privathaushalten Regenwasser verwendet werden.

(G 1.4) Für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung werden im Regionalplan folgende Vorranggebiete für die Wasserversorgung festgelegt: u.a. „T10 - Braunsberg“

(Z) In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete für Wasserversorgung) ist dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang einzuräumen.

(G 2.1) Es ist von besonderer Bedeutung, das Tiefengrundwasser des tertiären Hauptgrundwasserleiters als Trinkwasserreserve zu erhalten. Seine Nutzung ist auf die Trinkwasserversorgung zu beschränken und auf den Erhalt der vorhandenen natürlichen Deckschichten ist hinzuwirken.

(G 2.4) Einer möglichen Grundwasserbelastung durch die Landwirtschaft soll entgegengewirkt werden.

(Z) In den Einzugsgebieten der Vils (insbesondere oberhalb des Vilstalsees) und der Rott (insbesondere oberhalb des Rottauensees) ist flächenhaft auf die Verminderung der Boden- und Nährstoffeinträge in die Gewässer hinzuwirken.

(G 4.2) Es soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden.

**Fazit:**

Geratskirchen liegt in einem Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Im Planungsgebiet sowie auf benachbarten Flächen sind gemäß den Kartenwerken des Regionalplans keine weiteren Einschränkungen verzeichnet (kein Trenngrün, keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Landschaft, Windkraft). Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt.

### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

**Bebauungsplan**

Bei der vorliegenden Planung ist der bereits aufgestellte Bebauungsplan „Am Schlossberg“ in der Fassung vom 13.07.2017 zu berücksichtigen. Die jeweiligen Planungsgebiete grenzen zum Teil aneinander an.

**Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Rottal-Inn-Pfarrkirchen**

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060\_A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

**BayernNetzNatur-Projekt**

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“. Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinflächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna (Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.

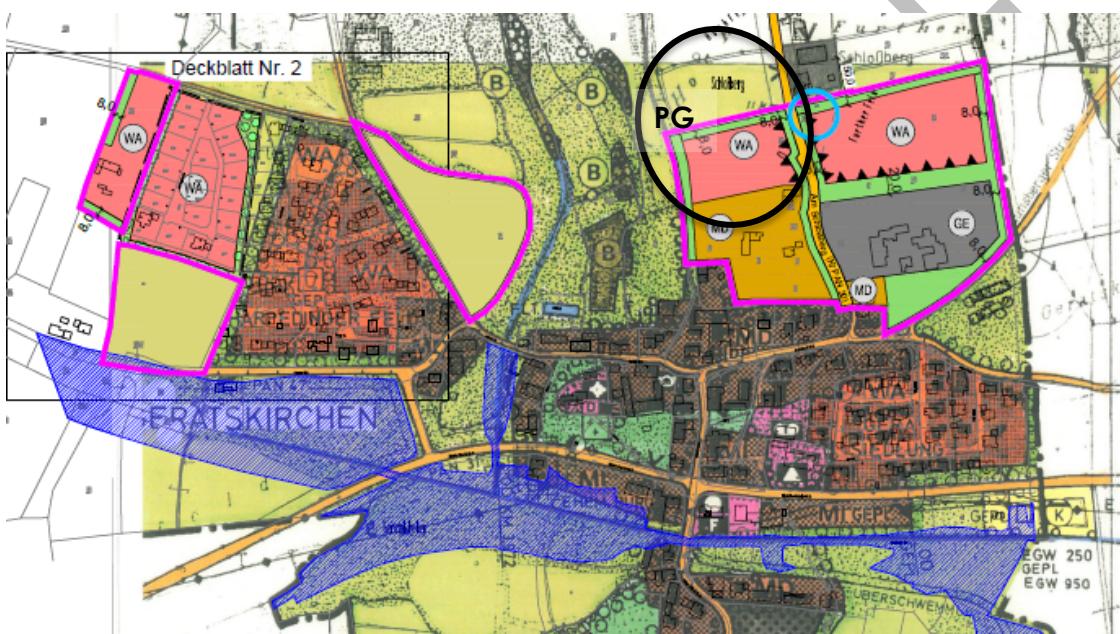
Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

### 1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Am Schloßberg West“.

## 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet „Am Schloßberg West“ (schwarzer Kreis, PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet derzeit im südlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet sowie gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche, im nördlichen Teil derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen ist ein Grünzug mit Gehölzen verzeichnet, östlich ein Grünzug und die Straße „Am Schloßberg“. Westlich außerhalb der Planung liegen Landwirtschaftsflächen und Waldfäden sowie amtlich kartierte Biotope (B). Östlich der Straße „Am Schloßberg“ befinden sich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie „Gewerbegebiet“ (GE). Südlich der Planung liegen weitere Siedlungsflächen der Ortschaft Geratskirchen sowie der Geratskirchener Bach mit Überschwemmungsgebiet. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachgeordneten Planungen.

### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden keine Gutachten oder Untersuchungen zum vorliegenden Vorhaben erstellt. Es kann auf die Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen und Immissionen aus den Untersuchungen des angrenzenden Baugebietes „Am Schlossberg“ zurückgegriffen werden. Die Erkenntnisse werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

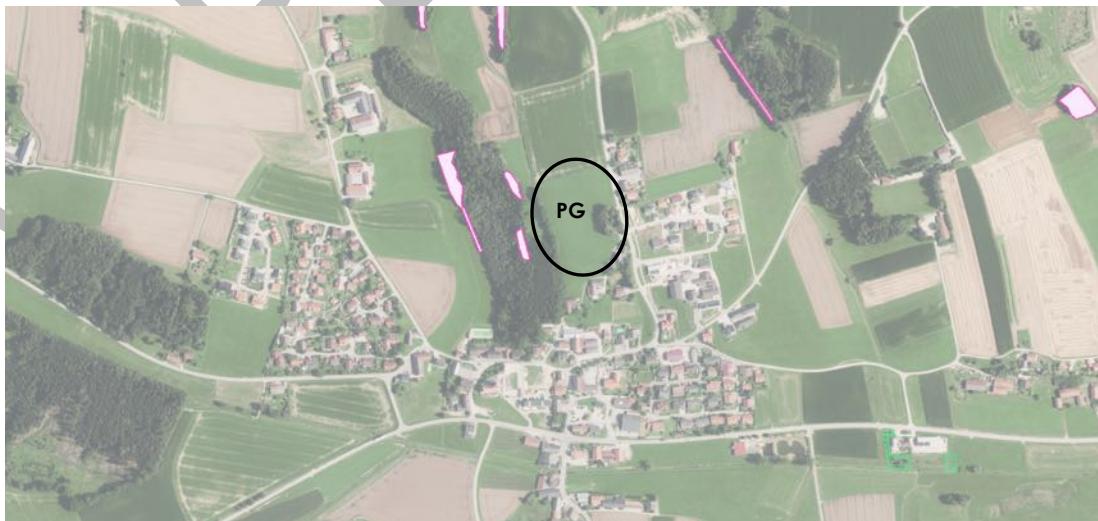
## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt am nordöstlichen Ortsrand von Geratskirchen, Gemarkung Geratskirchen. Geratskirchen gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 142/3 Teil, 142/4 Teil schließt eine Fläche von 0,9 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und im Süden durch Landwirtschaftsflächen,
- im Westen durch Gehölzbestand (Grünzug),
- im Osten durch Straße „Am Schloßberg“ und bereits bebaute Siedlungsflächen.



Luftbildausschnitt von Geratskirchen aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotoptkartierung (rot), Ökoflächenkataster (grüne Schraffuren) und mit Planungsgebiet (schwarzer Kreis, PG), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



#### 1.4.2 Verkehrsanbindung

Die Planung schließt an die bestehende Straße „Am Schloßberg“ mit einer Erschließungsstraße im Bereich der vorliegenden Planung an.

Die bestehende Straße „Am Schloßberg“ führt in Richtung Süden in die Ortsmitte von Geratskirchen sowie in Richtung Norden nach Unterdietfurt. Die erforderliche Erschließung der vorliegenden Planung wird verkehrsberuhigt angelegt und durch Fuß- bzw. Radwege ergänzt.

#### 1.4.3 Infrastruktur

Die Gemeinde Geratskirchen gehört der Verwaltungsgemeinschaft Massing-Geratskirchen an. Kindertagesstätten liegen in Mitterskirchen und Pleiskirchen, in Geratskirchen selbst gibt es derzeit eine eigene Einrichtung für die Kinderbetreuung, jedoch ist ein Kindergarten derzeit in Planung. Die Volksschule Mitterskirchen – Geratskirchen befindet sich in Mitterskirchen. Geratskirchen verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann einige Sport- und Freizeitangebote vorweisen.

### 1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

*Anmerkung: Verweise auf den Planteil bzw. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan beziehen sich auf den Bebauungsplan „Am Schloßberg West“*

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch /Immissionen und siehe Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser in Geratskirchen geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen

Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das zum Teil bereits bebaute Dorfgebiet südlich des Planungsgebiets sowie die Siedlungsbereiche östlich der Straße „Am Schloßberg“ an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit im Nordosten von Geratskirchen erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Planung. Östlich zum Teil im Bereich der Straße „Am Schloßberg“ liegt ein Bodendenkmal (D-2-7642-0071 Verebneter Turmhügel des hohen oder späten Mittelalters, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten. Zur Kirche in Geratskirchen (D-2-77-122-1 Pfarrkirche St. Martin, Adresse Kirchenweg 2, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert) und zur Dorforschmiede (D-2-77-122-2 Dorforschmiede, Adresse Hofmark 9, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert) bestehen nur sehr eingeschränkte Sichtbeziehungen aufgrund Lage, Topographie und bestehenden Landschaftselementen.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas geringer bis mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Geratskirchen und Umgebung. Leben und Arbeiten in Geratskirchen wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Eggenfelden. Viele Orte sind von Geratskirchen aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Durch Geratskirchen führt ein lokaler Radweg („Rottal-Inn“) des örtlichen Radwegenetzes, welcher nur teilweise als Radweg ausgebaut ist. Der „Rottal-Inn“-Radweg verläuft direkt an der Kreisstraße PAN30 bzw. Straße „Am Schloßberg“ östlich des Vorhabens entlang. Südwestlich von Geratskirchen liegt gemäß den Daten der Website „RadLand Bayern“ der Bayerischen Staatsregierung der Radweg „Tour de Holzland“.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Geratskirchen jedoch miteinbezogen.



- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im unmittelbaren Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des nahegelegenen Waldes, ca. 150m vom Vorhaben entfernt, verläuft der Harpedinger Graben. Südlich des Vorhabens sowie der Kreisstraße PAN31, ca. 400m entfernt, verläuft der Geratskirchener Bach. Die Gewässer liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zu den Gewässern bestehen keine Hochwassergefahren.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot in der Gemeinde erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

VORENTWURF

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Am Schloßberg West“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

#### 2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

##### 2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

##### 2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

#### 2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Ja, Lage im Vorranggebiet zur Wasser- versorgung	Nicht zu erwarten, es werden Festsetzungen getroffen
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Ja, Lage angrenzend	Nicht zu erwarten, da Lage außerhalb von Eingriffen
Immissionsschutz	Ja, Lage an der Kreisstraße PAN30	Durch Abrücken der Häuser nicht zu erwarten

## 2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Mai 2025.

#### 2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht

ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

## 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

### 2.2.2.1 Schutzgut Fläche

#### Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

#### Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Am Schloßberg West“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan):

- Der südliche Teil des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen bzw. dargestellt.
- Die Einwohnerzahl in Geratskirchen ist stetig angestiegen. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde um 46,8% und hatte damit den höchsten prozentualen Zuwachs aller Gemeinden im Landkreis (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Geratskirchen>) Die resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Gemeinde Geratskirchen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein teilweise bereits bebautes Dorfgebiet.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage an der Gemeindestraße „Am Schloßberg“ bzw. Kreisstraße PAN30.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen (beispielsweise im Tal des Geratskirchener Bachs)

- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Gemeinde keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Schloßberg West“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

#### Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

#### 2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

##### Bestand:

Das Planungsgebiet ist im Norden und im Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Östlich befindet sich die bestehende Kreisstraße PAN30 bzw. Straße „Am Schloßberg“. Östlich und südöstlich befinden sich zudem bereits bebaute Flächen von Wohn- bzw. Dorfgebiet. Westlich des Vorhabens liegt ein angrenzender Gehölzbestand bzw. Grünzug und ein Wirtschaftsweg. Es ist von Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

##### Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Bebauung grenzt östlich an bestehendes Wohngebiet, südöstlich an bebaute Grundstücke im Dorfgebiet an.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Straßen in der Umgebung.

- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Straße „Am Schloßberg“, welche in Richtung Süden zur Ortsmitte von Geratskirchen und in Richtung Norden nach Unterdiertfurt führt.
- Das Gebiet wird durch eine Erschließungsstraße sowie geplante Gehwege erschlossen und an das vorhandene Straßen- bzw. Wegenetz angebunden.
- Geratskirchen hat keine eigene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Eggenfelden. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Durch Geratskirchen führt ein lokaler Radweg („Rottal-Inn“) des örtlichen Radwegenetzes, welcher nur teilweise als Radweg ausgebaut ist. Der „Rottal-Inn“-Radweg verläuft direkt an der Kreisstraße PAN30 bzw. Straße „Am Schloßberg“ östlich des Vorhabens entlang. (Quelle: [www.radland-bayern.de](http://www.radland-bayern.de)). Das Radwegenetz in Geratskirchen ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Der erforderliche Mindestabstand der Bebauungen von 15m zur Kreisstraße PAN30 (Straße „Am Schloßberg“) ist einzuhalten.
- Im Zuge der nachfolgenden Planungen müssen, soweit erforderlich, Lärmgutachten erstellt werden. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten.

#### Prognose:

Schutzbereich	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

#### 2.2.2.3 Schutzbereich Arten und Lebensräume

Bestand: Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Als weitere unbebaute Bereiche im Planungsgebiet sind die Straßen- und Wegeböschungen zu nennen. Es liegen Gehölzbestände westlich und östlich bzw. ein Grünzug westlich angrenzend zum Planungsgebiet vor.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung. Verzeichnete Biotope liegen weiter entfernt, in der vorliegenden Umgebung überwiegend im Bereich von Wald- und Gehölzflächen. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen von folgenden wertgebenden und zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Umkreis von ca. 1 km um das Planungsgebiet: Es liegen Nachweise der Gattung Anodonta und der Gemeinen Flussmuschel im Sediment des Geratskirchener Bachs südwestlich des Planungsgebiets aus dem Jahr 1991 vor. Im Jahr 1998 wurden Sichtungen der Feldgrille in einer Fettwiese südöstlich sowie an einer Straßenböschung zwischen Geratskirchen und Harpending westlich des Vorhabens verzeichnet. Im Bereich der Katholischen Kirche in Geratskirchen, südwestlich der vorliegenden Planung, gab es zahlreiche Nachweise des Großen Mausohrs in den Jahren 1996 bis 2019. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch das geplante Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge nachfolgender Planungen sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere durch durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel und geplante Ausgleichsflächen (siehe Bebauungsplan „Am Schloßberg West“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Wald- und Gehölzbiotope mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen weiter entfernt, außerhalb des Planungsgebiets. Die angrenzenden Gehölzflächen bleiben erhalten, Baumbestände sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Konkrete Aussagen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan „Am Schloßberg West“, welcher im Parallelverfahren erstellt wird, getroffen.

Prognose:

Schutzbereich	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

#### 2.2.2.4 Schutzwert Boden/Geologie/Altlasten

**Bestand:** Die Böden werden bisher überwiegend ackerbaulich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
48a	Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)

Zudem wurde geprüft, ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Innerhalb der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler. Östlich zum Teil im Bereich der Straße „Am Schloßberg“ liegt ein verzeichnetes Bodendenkmal (D-2-7642-0071 Verebneter Turmhügel des hohen oder späten Mittelalters, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), siehe auch Planteil zum Bebauungsplan „Am Schloßberg West“.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungsmappe 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebiets überwiegend auf der Einheit sL4D (sL = sandiger Lehm; Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 bis 53) sowie SL4D (südlicher Teilbereich; SL = stark lehmiger Sand; Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 51 bis 45).

#### Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit geringem Wasserspeichervermögen. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich

im z.T. geringen, überwiegend mittleren Bereich. (Quelle: Daten zu Bodenfunktionen, Bayerischer Umwelt-Atlas des Bayer. Landesamts für Umwelt).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Ebene nachfolgender Planungen bzw. Bebauungsplan „Am Schloßberg West“.
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeaufrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserundurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

## 2.2.2.5 Schutzgut Wasser

### Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des nahegelegenen Waldes, ca. 150m vom Vorhaben entfernt, verläuft der Harpedinger Graben. Südlich des Vorhabens sowie der Kreisstraße PAN31, ca. 400m entfernt, verläuft der Geratskirchener Bach. Die Gewässer liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zu den Gewässern bestehen keine Hochwassergefahren.

Die Böden sind gering bis mäßig sickerfähig. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von mäßig bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation Gesteinsausbildung /	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangend-, Misch- und Moldanubische Serie)	Sand, Fein- bis Mittelkies, Schluff- und Toneinschlüsse; meist karbonatfrei; Mächtigkeit im Süden der Region bis max. 70 m	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-6}$ bis $1 \cdot 10^{-5}$ m/s), bei höherem Feinkornanteil mit geringerer Porendurchlässigkeit (kf-Wert bis minimal $1 \cdot 10^{-7}$ m/s); mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

### Bewertung / Planung:

- Die Gewässer liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zu den Gewässern bestehen keine Hochwassergefahren.
- Auf Gefahren durch Starkregenereignisse wird jedoch verwiesen (siehe auch Bebauungsplan „Am Schloßberg West“).
- Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Die Planung zum Umgang mit anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser erfolgt auf Bebauungsplanebene (siehe Bebauungsplan „Am Schloßberg West“).
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen etwa zwischen 460 und 472 mNN. Gemäß den Angaben zu den Grundwassergleichen der digitalen Hydrogeologischen Karte 1:100.000 liegt

das Grundwasser im Planungsgebiet etwa bei 430 mNN. Ein Auftreten von Hang-/Schichtwasser ist nicht auszuschließen.

- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

#### 2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP zufolge liegt der Landkreis Rottal-Inn im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C und die jährlichen Niederschläge liegen südlich der Rott bei ca. 850 mm. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar der aufgrund der Staubildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ hohen Niederschlägen und zu lang anhaltenden Dauerregen führt. Grünlandgenutzte Talmulden sind durch erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand von Geratskirchen hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation und liegt in Hanglage. Die Fläche fällt von Nordosten ab in Richtung Südwesten. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten derzeit, je nach Bewuchs auf der Ackerfläche, einen nur geringfügigen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubbildung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubbildung sollen die Versiegelung begrenzt werden und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

### 2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet liegt auf einem südwestexponierten Hang und ist derzeit von Süden, Osten sowie von Norden einsehbar. Im Westen liegt ein bestehender Grüngürtel der die Sicht auf die Flächen einschränkt. Die Landschaft ist geprägt vom Ortsbild von Geratskirchen (hier: nordöstlicher Ortsrand mit Wohngebiet und Dorfgebiet), den nahegelegenen Waldfächern und Heckenstrukturen, der landwirtschaftlichen Nutzung im tertiären Hügelland sowie den anthropogenen bzw. technischen Elementen, hier u.a. durch die bestehenden Straßentassen, insbesondere der Kreisstraße PAN30 bzw. Straße „Am Schloßberg“.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Planungen festgelegt, bzw. im Bebauungsplan „Am Schloßberg West“ (derzeit in Aufstellung im Parallelverfahren).
- Dies erfolgt im bereits durch anthropogene Elemente bzw. technische Überprägung der Landschaft vorbelasteten Raum.
- Am südwestexponierten und zum überwiegenden Teil einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

### 2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Es liegen im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen keine Schutzgebiete oder ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor. Etwa 100m entfernt östlich vom Planungsgebiet liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Geratskirchen-Braunsberg“.

Geratskirchen sowie das vorliegende Planungsgebiet liegen zudem im „Vorranggebiet zur Wasserversorgung Braunsberg – T10“ gemäß Regionalplan. Es liegen keine weiteren Vorrang-

oder Vorbehaltungsgebiete, Trenngrün oder andere Restriktionen gemäß Regionalplan Landshut vor.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Planung. Östlich außerhalb des Vorhabens, zum Teil im Bereich der Straße „Am Schloßberg“, liegt ein Bodendenkmal (D-2-7642-0071 Verebneter Turmhügel des hohen oder späten Mittelalters, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

#### Bewertung / Planung:

- Durch die Lage im Vorranggebiet der Wasserversorgung nahe des Trinkwasserschutzgebiets wird besonderes Augenmerk auf das Schutzgut Wasser gelegt, Maßnahmen siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzugeben.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

#### 2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Am Schloßberg West“.

## 2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

## 2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

### 2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnflächen müsste an anderer Stelle gedeckt



werden.

### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 5.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Am Schloßberg West“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

### 2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Am Schloßberg West“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

### 2.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des Vorhabensbereiches (gemeindliches Ökokonoto) geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Am Schloßberg West“. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

#### 2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Am Schloßberg West“

#### 2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden.

Die Planung von Ausgleichsmaßnahmen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Bebauungsplanebene (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Schloßberg West“).

#### 2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Schloßberg West“

### 2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

#### 2.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskern Nähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung (siehe auch Kapitel 1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Schloßberg West“).

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Wohngebiet und Dorfgebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Kreisstraße PAN30 bzw. Straße „Am Schloßberg“)
- Lage außerhalb von Schutzgebieten und Hochwasserrisikogebieten bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

*Anmerkung: Auf die Lage von Geratskirchen in einem Vorranggebiet für die Wasserversorgung wird verwiesen*

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan „Am Schloßberg West“ dargelegt.

## 2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorneherein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

## 2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Geratskirchen und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

## 2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand von Geratskirchen erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen. Sensible Bereiche wie der angrenzende Gehölzbestand bzw. Grünzug bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Am Schloßberg West“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutgzut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutgzutachten liegt derzeit nicht vor.

<b>Schutgzut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Fläche</b>	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
<b>Mensch / Immissionen</b>	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
<b>Boden / Geologie</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
<b>Landschaftsbil d</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering	Gering

.....  
Erster Bürgermeister  
Johann Gaßlbauer

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.

*F. Breinl*

VORENTWURF