

# TEIL F. UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „Am Schloßberg West“

---

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](mailto: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.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	3
1.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	3
1.1.1.2	Aussagen des Regionalplans .....	3
1.1.1.3	Weitere Fachplanungen .....	4
1.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	4
<b>1.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....</b>	<b>5</b>
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung.....	5
1.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	5
1.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	5
1.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	5
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG.....	5
1.2.2.1	Schutzgut Fläche.....	5
1.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen.....	7
1.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	8
1.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten .....	10
1.2.2.5	Schutzgut Wasser .....	11
1.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft .....	12
1.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild .....	13
1.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	14
1.2.2.9	Wechselwirkungen .....	15
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....	15
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung).....	16
<b>1.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung .....</b>	<b>17</b>
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	17
<b>1.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....</b>	<b>17</b>
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	17
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	17
1.4.3	Eingriffsregelung .....	18
1.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl .....	18
1.4.3.2	Kompensations- / Ausgleichsflächen .....	19
<b>1.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>20</b>
1.5.1	Standortwahl .....	20
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	21
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	21
<b>1.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>21</b>

# 1. Umweltbericht

## 1.1 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 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. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

### 1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Schloßberg West“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

#### 1.1.1.1 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.

#### 1.1.1.2 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 Unterdietfurt 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.

#### **Fazit:**

Geratskirchen liegt in einem Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Es ist ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung des Schutzguts Wasser zu legen, zum Beispiel durch Maßnahmen wie einer Begrenzung von neuer Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß, Bevorzugung von Versickerung von Niederschlagswasser und eine getrennte Ableitung von Schmutz und Niederschlagswasser.

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.

#### 1.1.1.3 Weitere Fachplanungen

(s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3)

#### 1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

<b>Merkmal</b>	<b>Betroffenheit ja/nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
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

## 1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 1.2.1.2 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.

#### 1.2.1.3 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.

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

#### 1.2.2.1 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. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

##### Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Geratskirchen und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
------	-----------

1987	597
1991	652
1995	687
2000	792
2005	865
2010	875
2015	857
2020	853
2024	858

Zu 2.: In Geratskirchen besteht seit Jahren konkreter Bedarf an Flächen für Wohnraum. die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen zum Teil starken Anstieg der Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 von 586 auf 860 um 274 betrug 46,8 %

(Quelle der Zahlen: <https://de.wikipedia.org/wiki/Geratskirchen>).

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm<sup>2</sup>/Tag belaufen. In der Gemeinde Geratskirchen leben 858 Menschen (Stand 2024). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 3,1 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,11 ha/Jahr und 2,26 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **2,26 ha** an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

### Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Schloßberg West“ bzw. 4. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Es finden sich noch unbebaute Flächen im gem. Flächennutzungsplan geplanten Dorfgebiet südlich des Planungsgebiets sowie vereinzelte unbebaute Flächen innerorts. Diese scheiden jedoch 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

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets hat einen Flächenverbrauch von 1,54 ha zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden **ca. 68 %** des nach der Nachhaltigkeitsstrategie



vorgesehenen Wertes verbraucht. An dieser Stelle wird auf den besonders starken Anstieg der Einwohnerzahlen verwiesen, welche zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet von Geratskirchen führt. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde um 46,8 % – dies ist der höchste prozentuale Zuwachs aller Gemeinden im Landkreis im genannten Zeitraum (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Geratskirchen>). Es ist daher von einem insgesamt vergleichsweise höheren Flächenbedarf in Geratskirchen als in anderen Gemeinden auszugehen. Diese Wirkung wird daher als **mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Der Gemeinde stehen nur in begrenzter Zahl geeignete Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung, so dass der bestehende Bedarf nicht gedeckt werden kann. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung zur Grundfläche 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 werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Fläche</b>	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

#### 1.2.2.2 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 Unterdietfurt 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<sup>2</sup>-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 im geplanten Wohngebiet „Am Schloßberg West“ zur Kreisstraße PAN30 (Straße „Am Schloßberg“) wird eingehalten.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind im Weiteren einzuhalten. Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen bereits aus den Ergebnissen der Untersuchungen zum Baugebiet „Am Schloßberg“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Mensch/ Immissionen</b>	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 1.2.2.3 Schutzgut 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 Neuinanspruchnahme 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 im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, 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 Planteil 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 (siehe Planteil). Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

#### 1.2.2.4 Schutzgut 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)	Legendertext
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 Verebener Turmhügel des hohen oder späten Mittelalters, Benennen hergestellt, nachqualifiziert), siehe Planteil.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes 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 werden getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

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
<b>Boden/ Geologie</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

#### 1.2.2.5 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 sickertfähig. 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 Toneinschaltungen; 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. Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Eine wassersensible Bauweise wird empfohlen (siehe Planteil Hinweise durch Text).
- Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet und über ein geplantes Regenrückhaltebecken im Südwesten des Planungsgebiets versickert.
- Für die Privatgrundstücke wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung in Zisternen festgesetzt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickertfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- 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
<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

#### 1.2.2.6 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 Frührostgefahr 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 Staubentwicklung 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 Staubentwicklung werden versiegelte Bereiche im Planungsgebiet begrenzt und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Wiesenflächen festgesetzt. Die Gehölze tragen auch zur Frischluftproduktion, die Wiesen zur Kaltluftentstehung bei.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

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

#### 1.2.2.7 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 Grünzug der die Sicht auf die Flächen einschränkt. Die Landschaft ist geprägt vom Ortsbild von Geratskirchen (hier. nordöstlicher Ortsrand mit Wohngebiet und Dorfgebiet), den nahegelegenen Waldflächen und Heckenstrukturen, der landwirtschaftlichen Nutzung im tertiären Hügelland sowie den anthropogenen bzw. technischen Elementen, hier u.a. durch die bestehenden Straßentrassen, 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 wird.
- 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.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das geplante Wohngebiet in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

#### 1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen außerhalb des Planungsgebiets.

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 Vorbehaltsgebiete, 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 anzuzeigen.

- Ob die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis aufgrund der Nähe zum verzeichneten Bodendenkmal (D-2-7642-0071 Verebener Turmhügel) erforderlich ist, ist mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

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

#### 1.2.2.9 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 unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### 1.2.3 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

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.  
Der Einsatz erneuerbarer Energien ist in Form von Photovoltaikanlagen und der Nutzung von Warmwasserkollektoren vorgesehen.
- 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

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs am Hang, außerhalb sensibler Bereiche, und die ausreichende Entfernung zu Gewässern trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist durch vorgesehene Maßnahmen nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (siehe Planteil Hinweise durch Text).

#### 1.2.4 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 Geratskirchen keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

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

#### **1.3.1 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.

#### **1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der 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.

### **1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

#### **1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

#### **1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft, die erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Die wesentlichen Eingriffe 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 schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

#### 1.4.3 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.

##### 1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die Eingriffe erfolgen überwiegend auf derzeit intensiv genutzten, landwirtschaftlichen ackerbaulich genutzte Flächen. Die gesamte (Eingriffs-)Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Ackerflächen) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet.

##### Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ im WA:	0,3
	1,0

##### Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 10%

Kompensationsbedarf		Bestand (WP)	GRZ	Faktor	WP
	Fläche				
A	3264,3	3	0,3	0,9	2644
B	3188,5	3	0,3	0,9	2583
C	2924,2	3	0,3	0,9	2369
D	1441,4	3	0,3	0,9	1168
E	1648,4	3	1	1	4945
Gesamt					<b>13708</b>

#### Eingriffsbewertung:



Es ergibt sich dadurch ein Gesamtkompensationserfordernis von **13708 WP**.

#### 1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen

**Die Fläche wird vom gemeindlichen Ökokonto Flurnummer 226 Gemarkung Geratskirchen abgebucht. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Ausgleichsbebauungsplanes 2.Änderung "Allgemeines Wohngebiet Leithen" Sämtliche detaillierten Festsetzungen sind dieser Planung zu entnehmen.**

Lage/Flurnummer(n): 226/1  
Gemarkung: Geratskirchen  
Fläche: 1371 qm  
Bestand: Acker A 11 2 WP  
Ziel: artenreiches Grünland G 214 12 WP  
Erstgestaltung: siehe Ausgleichsbebauungsplanes 2.Änderung "Allgemeines Wohngebiet Leithen"  
Pflegemaßnahmen: siehe Ausgleichsbebauungsplanes 2.Änderung "Allgemeines Wohngebiet Leithen"  
time lag: 0 WP  
Kompensation:  $1371 \text{ qm} * (12 - 2 - 0) \text{ WP} = 13.710 \text{ WP}$

#### **Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:**

##### Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. in Benutzungnahme der Erschließungsstraße herzustellen.



#### Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

#### Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

#### Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **13.708** Wertpunkte ist somit vollständig kompensiert.

## **1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring**

### **1.5.1 Standortwahl**

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung (siehe auch Bedarfsbegründung).

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 ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

#### 1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

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

#### 1.5.3 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.

### 1.6 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.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung liegen derzeit nur im südlichen Bereich des geplanten Wohngebiets vor, daher ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 4. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

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

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	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>Landschaftsbild</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
<b>Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering	Gering



.....  
Erster Bürgermeister  
Johann Gaßlbauer

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