

# TEIL F. UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

### Bebauungsplan „Kindergarten Geratskirchen“

GEMEINDE GERATSKIRCHEN  
LANDKREIS ROTTAL-INN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



**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 Druck: 15.10.25  
Datum Planstand: 23.10.2025 - **Vorentwurf**

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



<b>1. Umweltbericht .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	3
1.1.1.1 Aussagen des 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 .....	5
<b>1.2 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 .....	6
1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	6
1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	6
1.2.2.1 Schutzgut Fläche .....	6
1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen .....	8
1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	9
1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten .....	10
1.2.2.5 Schutzgut Wasser .....	12
1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft .....	14
1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild .....	14
1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	15
1.2.2.9 Wechselwirkungen .....	16
1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 16 .....	7
1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	17
<b>1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung .....</b>	<b>18</b>
1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	18
<b>1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....</b>	<b>18</b>
1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	18
1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	19
1.4.3 Eingriffsregelung .....	19
1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl .....	19
1.4.3.2 Ausgleichsfläche .....	21
1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
<b>1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>22</b>
1.5.1 Standortwahl .....	22
1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	22
1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	22
<b>1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>23</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 mit Umweltbericht zur 5.Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „Kindergarten Geratskirchen“ 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 LEP

(Stand 01.01.2020)

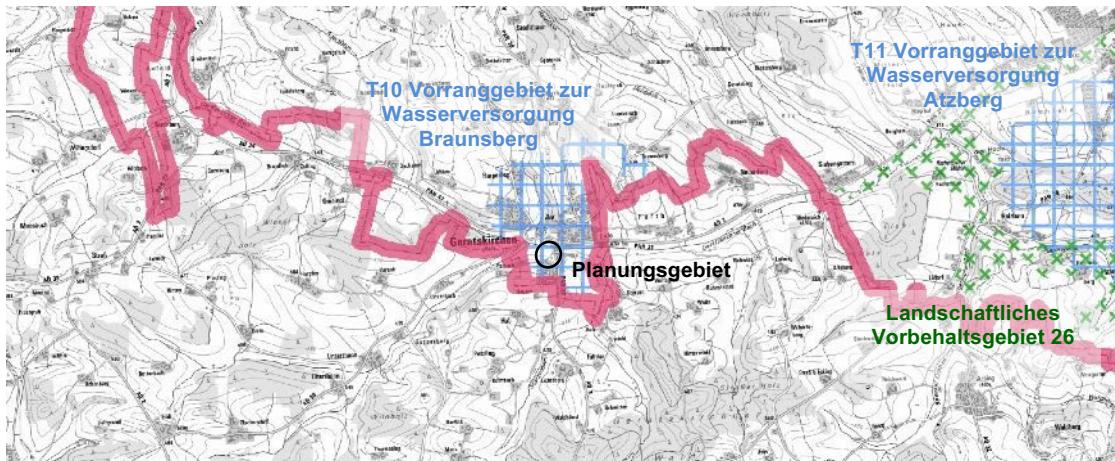
Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 01.03.2018) in der Region 13 (Landshut) im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Nächste zentrale Orte sind das Mittelzentrum Eggenfelden im Nordosten und die Oberzentren Mühldorf am Inn, Altötting und Neuötting im Süden. Karten und Texte können unter [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) eingesehen werden.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.1 zu entnehmen.

##### 1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 13 Landshut – Stand letzte Fortschreibung 05.07.2021)

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“.



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

Das Planungsgebiet ist gemäß Daten aus dem Regionalplan umgeben von Flächen des „Vorranggebietes zur Wasserversorgung Braunsberg – T10“ bzw. liegt innerhalb dieses Gebietes. Andere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete liegen gemäß den Daten des Regionalplans im Planungsgebiet und dessen näherem Umfeld nicht vor.

Weitere Karten und Texte können unter [www.region.landshut.org](http://www.region.landshut.org) eingesehen werden.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.2 zu entnehmen.

#### 1.1.1.3 Weitere Fachplanungen

##### Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060\_A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.2 Teil B):

1. Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.
2. Vorrangiger Erhalt von Mager-, Feucht- und Nassstandorten mit Offenlandvegetation erhöhter Artenschutzbedeutung (Florenkerngebiete) durch naturschutzrechtliche Sicherung und Pflegemaßnahmen.
3. Entwicklung der Talzüge und Hänge der zahlreichen Bachtäler als weitgehend waldfreies Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes; vorrangig soll damit in Tälern mit noch hohem Biotopentwicklungspotenzial begonnen werden.
- 3.2 Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenauen und Grünlandsysteme unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, Umgestaltung zu Pufferräumen.

##### 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.

(Siehe auch städtebauliche Begründung Kapitel 1.3.1.3)

#### 1.1.1.4 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, Vorranggebiet für Wasser- versorgung	Nein, nicht zu erwarten
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

## 1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil von Geratskirchen, Gemarkung Geratskirchen.  
Das Planungsgebiet mit der 104 und 111/33 Teilfläche schließt eine Fläche von 4338,3 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Nord und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Acker)
- im Süden und Südwesten durch bestehendes Allgemeines Wohngebiet
- im Südosten und Osten durch öffentliche Grünflächen



Luftbildausschnitt von Geratskirchen aus FIS-Natur Online des LfU,  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 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 Frühjahr 2023 und Juni 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 in der Gemarkung Geratskirchen, Gemeindegebiet Geratskichen. 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
2021	841

Zu 2.: In Geratskirchen besteht konkreter Bedarf an Flächen für einen Kindergarten. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen nach Kinderbetreuungsplätzen Rechnung. Die Zahlen zur Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegen zwischenzeitlich einen starken Anstieg der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Geratskirchen bis 2010, danach waren sie leicht rückläufig (siehe Tabelle). Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 von 586 auf 860 betrug 274 Einwohner bzw. 46,8 % (höchster prozentualer Zuwachs aller Gemeinden im Landkreis im genannten Zeitraum).

Quelle: <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 841 Menschen (Stand 31. Dezember 2021). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 3,0 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,11 ha/Jahr und 2,22 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 2,22 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 „Kindergarten Geratskirchen“ bzw.

7. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung der Flächen für Gemeinbedarf aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen (im Bachtal des Geratskirchener Bachs innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets)
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf hat einen Flächenverbrauch von **0,43 ha** zur Folge, dies entspricht einem Anteil von 19,3%. Diese Wirkung wird als gering/**mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass an bestehende Siedlungsflächen angebunden werden kann und der Gemeinde derzeit 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 werden die Auswirkungen auf das Schutzwert Fläche als gering/**mittel** erheblich bewertet.

#### Prognose:

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

#### 1.2.2.2 Schutzwert Mensch / Immissionen

##### Bestand:

Im Planungsgebiet sowie dessen Umgebung gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen überwiegend von der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche selbst, sowie nördlich und westlich des Vorhabens aus. Zudem gehen Emissionen, dabei überwiegend Lärm, von der bestehenden Straße (Ahornstraße), dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet und den öffentlichen Grünflächen (Spiel- und Bolzplatz) aus. Weiter östlich befindet sich gemäß Flächennutzungsplan Mischgebiet (bereits bebaut) sowie Gewerbegebiet (geplant). Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

#### Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsbülichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern (Eltern mit Kindern, Kindergartenpersonal) sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr. Dies betrifft die Ahornstraße sowie die weiteren bestehenden Erschließungsstraßen in der Umgebung, jedoch in verträglichem Ausmaß.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Ahornstraße.
- Geratskirchen hat derzeit keine eigene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Eggenfelden. Reisen/Pendeln weiterer Entfernung ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung von Buslinien möglich.
- Nördlich des geplanten Kindergartens verläuft entlang der Mühldorfer Straße ein Teil des lokalen Radewegenetzes „LK Rottal-Inn“ (Quelle: <https://www.radiland-bayern.de>). Es handelt sich jedoch nicht um einen ausgebauten Radweg. 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.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind auch weiterhin einzuhalten. Durch das Vorhaben ist u.a. mit Kinderlärm auf den Freiflächen des Kindertengeländes während der Betriebszeiten zu rechnen. Kinderlärm ist i.d.R. zu dulden, die Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sind dabei einzuhalten. Der Grenzwert richtet sich dabei nach den Vorgaben in Allgemeinen Wohngebieten. Vom bestehenden Spiel- und Bolzplatz gehen bereits Lärmemissionen aus.

#### Prognose:

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

#### 1.2.2.3 Schutgzug Arten und Lebensräume

##### Bestand:

Ein Großteil des Planungsgebiets besteht aus derzeitigen Ackerflächen. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Planungsgebiets sowie in der näheren Umgebung. Es liegen auch keine Schutzgebiete vor. Nördlich des Vorhabens befindet sich der Geratskirchener Bach, der in diesem Bereich jedoch nur als begrädigtes Fließgewässer verläuft. Hier liegen wertgebende Feuchtstrukturen vor, jedoch nur stellenweise.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen von wertgebenden und zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten in der Umgebung. Im Bereich der Katholischen Pfarrkirche in Geratskirchen, nördlich des Vorhabens, wurden in den Jahren 1996 bis 2019 Vorkommen des Großen Mausohrs nachgewiesen. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, 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 die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf 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.
- Durch die Nutzung als des Gebietes als Fläche für den Gemeinbedarf ist weiterhin mit Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) zu rechnen. Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung entfallen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten und geplante Ausgleichsflächen. Aufgrund der geplanten Nutzung sind auf dem gesamten Gelände des Kindergartens ungiftige Pflanzen auszuwählen (siehe Planteil Bebauungsplan „Kindergarten Geratskirchen“ und Pflanzliste).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Nass- und Feuchtwiesen mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen stellenweise am Geratskirchener Bach, außerhalb des Planungsgebiets. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

#### Prognose:

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

#### 1.2.2.4 Schutzbereich Boden/Geologie/Altlasten

##### Bestand:

Die Böden wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen 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 den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.



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

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
15	15 Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis - schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
76b	76b Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Nordwestlich des Geltungsbereichs, etwa 60m entfernt, befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, ein Bodendenkmal (siehe auch Kapitel Kultur- und Sachgüter).

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungsmappe 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf den Einheiten sL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 bis 53) und LIII2 (Wertzahl Grünlandschätzungsrahmen zwischen 49 bis 42).

## Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren bis hohen Bereich. Das Wasserspeicher- und Wasserrückhaltevermögen ist hoch.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

**Denkmalschutz:** 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.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeaufrag 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
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

#### 1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 50m und mehr, nördlich des Planungsgebiets, fließt der Geratskirchener Bach. Der Bereich liegt innerhalb des Vorranggebiets zur Wasserversorgung Braunsberg (T10). Das Trinkwasserschutzgebiet Geratskirchen-Braunsberg liegt östlich von Geratskirchen, etwa 575m nordöstlich vom Vorhaben entfernt. Östlich des Vorhabens, im Bereich der Öffentlichen Grünflächen, befindet sich ein Regenrückhaltebecken und potenzieller Fließweg bei Starkregen.

Die Böden sind sickerfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering 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	Schutzfunktionseigenschaften / Hydrogeologische Eigenschaften
Polygenetische Talfüllungen, Bach- und Flussablagerungen, Auen- und Hochflutablagerungen	Kies, Sand und Lehm (je nach anstehendem Gestein im Einzugsgebiet) oder Sand und Schluff, tonig, lokal mit	Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-8}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s);

Kürzel: q(t)	organischen Anteilen; Mächtigkeit i. d. R. < 3 m, lokal bis ca. 5 m	geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei höherem Feinkornanteil und/oder Organikanteil hohes Filtervermögen
Lehm (Lößlehm, Lehm umgelagert), untergeordnet Löß  Kürzel: dst	Schluff, feinsandig, tonig mit unterschiedlichem Karbonatgehalt; wechselnde Mächtigkeit, i. d. R. 3 bis 8 m	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-8}$ bis $1 \cdot 10^{-7}$ m/s); hohes Filtervermögen, bei Trockenrissbildung in den oberflächennahen Partien stark vermindert
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangend-, Misch- und Moldanubische Serie)  Kürzel: OSMj	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:

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für die Wasserversorgung
- Ein Trinkwasserschutzgebiet liegt mehr als 500m entfernt vor.
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete liegen außerhalb, nördlich angrenzend an das Planungsgebiet, ebenso der potenzielle Fließweg bei Starkregen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwassererneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen. Gemäß den Daten zu den Grundwassergleichen aus dem Bayerischen Umwelt-Atlas liegt die Höhe des Grundwassers im Planungsgebiet etwa auf 430 mNN.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird 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

### 1.2.2.6 Schutzwert Klima/Luft

#### Bestand:

Dem ABSP zufolge liegt der Landkreis 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.

Geratskirchen hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 7,0m auf. Die Fläche fällt von Süden in Richtung Norden zum Bachtal hin ab. Die Ackerflächen leisten (je nach Bewuchs) einen 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 eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Kindergartenpersonal, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- 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:

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

### 1.2.2.7 Schutzwert Landschaft /Landschaftsbild

#### Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage) sowie Lage nahe dem Bachtal, Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Süden und Osten ist die Sicht eingeschränkt durch die bestehenden Siedlungsbereiche und Grünfläche mit stellenweise Gehölzbestand. Von Norden und Westen ist das Gebiet einsehbar. Es besteht eine Sichtbeziehung zur Pfarrkirche „St. Martin“ in Geratskirchen (Baudenkmal, siehe auch Kapitel Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter).

#### 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.

- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster sichern eine gewisse 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 Allgemeine Wohngebiet, hier mit Kindergarten, in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

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

#### 1.2.2.8 Schutzbereiche bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzbereiche werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

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

Gemäß den Karten des Regionalplans liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Vorranggebiets für die Wasserversorgung.

Nordwestlich des Geltungsbereichs ca. 60m entfernt, liegt gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas das Bodendenkmal „D-2-7641-0002 Verebneter Burgstall des hohen und späten Mittelalters“, Benennung hergestellt, nachqualifiziert. Im Umfeld liegen weitere Bodendenkmäler, noch weiter entfernt. Nördlich, etwa 200m entfernt liegt die katholische Pfarrkirche St. Martin, Adresse Kirchenweg 2. Das Umfeld dieses Baudenkmales ist ebenfalls als Bodendenkmal verzeichnet. Das Bauwerk wird folgendermaßen beschrieben: Kath. Pfarrkirche St. Martin, einschiffiger und geschlämmerter Backsteinbau, mit leicht eingezogenem Chor und nordseitigem Turm, spätgotisch, um 1472, Langhauserweiterung 1880, nordseitige Lourdeskapelle 1907; mit Ausstattung. Weitere Baudenkmäler mit Sichtbeziehung zum Vorhaben liegen im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung nicht vor.

Bewertung / Planung:

- Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es sind keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet und auf benachbarten Flächen verzeichnet.
- 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.
- Es besteht eine Sichtbeziehung zur Pfarrkirche „St. Martin“ in Geratskirchen. Durch die geplanten Pflanzungen (siehe Grünordnung/Festsetzungen) wird das Planungsgebiet mit

Kindergarten am Ortsrand in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Es bestehen daher keine Bedenken hinsichtlich einer negativen Auswirkung auf das Baudenkmal.

- Festgesetzte Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern binden die vorliegende Planung in die Landschaft ein und minimieren die Auswirkungen.
- Festsetzung einer ortstypischen Bauweise/Gebäudetopologie
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzwert	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	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 (Schutzwert 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 Kindergartens 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):

- 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 Gebäudegestaltung sowie kompakte Bauweise. Es wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen empfohlen.
- 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 lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten. Die ausreichende Entfernung zum Geratskirchener Bach (Lage außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets) trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Die Planung trägt dem relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegel sowie der Lage am Bachtal Rechnung, in dem die Gebäude und befestigte Flächen weiter südlich liegen. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist daher 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 (textliche Hinweise).

#### 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 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 Flächen für einen Kindergarten 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, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrücksschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen und Gehölzpflanzungen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeveränderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasser durchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

- Planerische Berücksichtigung des relativ hohen Grundwasserspiegels durch entsprechende Gebäudelage und Bauweise

#### 1.4.2 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 schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter 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 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) und (verkehrsbegleitende Grünfläche V51) 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:	0,4

##### *Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor*

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilstücken
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

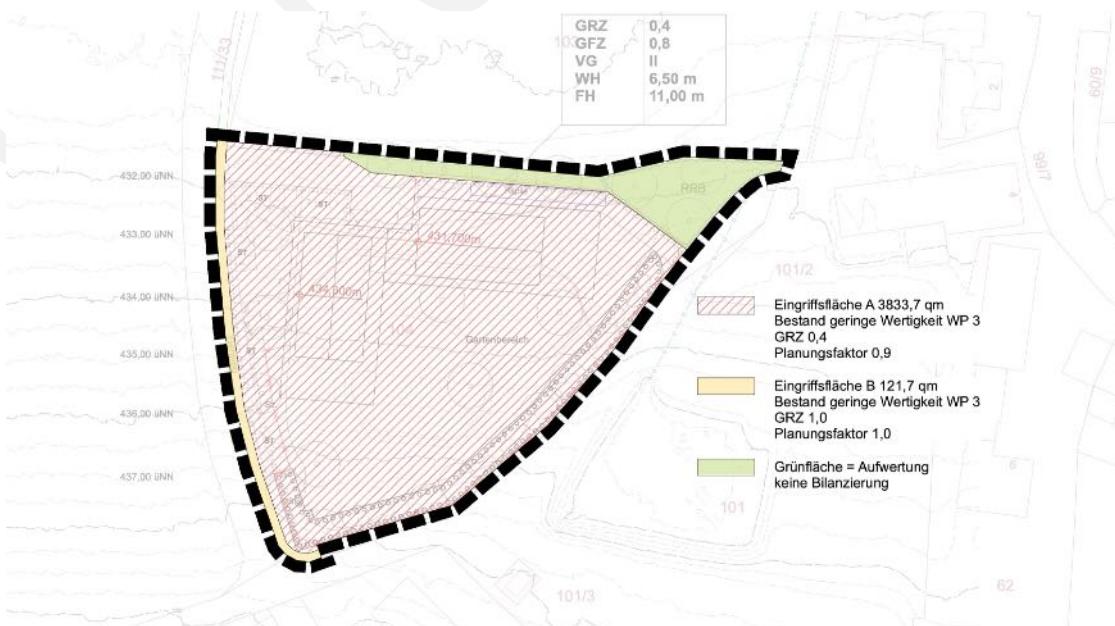
Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 10%

<b>Kompensationsbedarf</b>		<b>Fläche</b>	<b>Bestand</b>	<b>GRZ</b>	<b>Faktor</b>	<b>WP</b>
A		3833,7	3	0,4	0,9	<b>4140</b>
B		121,7	3	1	1	<b>365</b>
<b>Gesamt</b>						<b>4505</b>

### Bestand und Bewertung:



### Eingriffsbewertung:



#### 1.4.3.2 Ausgleichsfläche

**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  
 Gemarkung: Geratskirchen  
 Fläche: 450,5 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: 450,5 qm \* (12 - 2 - 0) WP = 4.505 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 **4.505** Wertpunkte ist somit vollständig kompensiert.

## 1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

### 1.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort für die geplante Gemeinbedarfsfläche 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 Allgemeines Wohngebiet bzw. Öffentliche Grünfläche
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraße, gute Verkehrsanbindung
- Lage innerhalb Vorranggebiet für die Wasserversorgung, jedoch außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Schutzgebieten sowie anderen Vorrang-/Vorbehaltsgebieten (
- Weitgehendes Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

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 Allgemeine Wohngebiet von vorne herein 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 Schutzzügen 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

In Geratskirchen gibt es derzeit nur einen Notkindergarten, die Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter ist jedoch gestiegen. Die Gemeinde trägt dem bestehenden Bedarf Rechnung und sieht den Bau eines Kindergartens in Geratskirchen vor. Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Geratskirchen erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland für den geplanten Kindergarten. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen (Acker).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Rahmen der Planung 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 innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Fläche</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
<b>Mensch/ Immissionen</b>	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering/Mittel	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
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering
<b>Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

Erster Bürgermeister  
 Johann Gaßlbauer

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
 Florian Breinl Dipl.-Ing.