

# TEIL E. BEGRÜNDUNG

## 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: 12.02.2026  
Stand: **ENTWURF**

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

<b>1.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Auswahl des Planungsgebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans .....	4
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen .....	8
1.3.1.4	Verfahrensart.....	9
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen .....	9
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	9
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	10
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen .....	10
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>10</b>
1.4.1	Beschreibung .....	10
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung .....	10
1.4.3	Verkehrsanbindung .....	11
1.4.4	Infrastruktur .....	11
<b>1.5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung .....	11
1.5.2	Versorgung/Entsorgung .....	12
1.5.2.1	Wasserversorgung .....	12
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung .....	12
1.5.2.3	Niederschlagswasser .....	12
1.5.2.4	Löschwasser .....	12
1.5.2.5	Stromversorgung .....	12
1.5.2.6	Abfallbeseitigung .....	13
1.5.2.7	Fernmeldewesen .....	13
1.5.2.8	Spartengespräche .....	13
<b>1.6</b>	<b>Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen</b> .....	<b>13</b>
<b>1.7</b>	<b>Städtebauliche Begründung / Entwurf</b> .....	<b>14</b>
1.7.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
1.7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
1.7.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche .....	15
1.7.4	Bauliche Gestalt .....	15
1.7.5	Verkehrsflächen .....	16
1.7.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen .....	16
1.7.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze .....	16
1.7.8	Grünordnung .....	17
<b>1.8</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b> .....	<b>17</b>
<b>1.9</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung</b> .....	<b>20</b>
<b>1.10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>1.11</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>1.12</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>1.13</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>22</b>

# 1. Begründung

## 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnflächen beabsichtigt die Gemeinde Geratskirchen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

Am nordöstlichen Ortsrand von Geratskirchen, im planungsrechtlichen Außenbereich, soll die derzeit im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für die Landwirtschaft“ nun in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Der Gemeinderat Geratskirchen hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Schloßberg West“ beschlossen. Er wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnraum für Familien in Geratskirchen zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Wohnflächen, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Das Wohngebiet soll am nordöstlichen Ortsrand von Geratskirchen, Gemarkung Geratskirchen, im Anschluss an bereits geplantes Wohngebiet, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.

Es sind Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von 659,5qm bis 1197,4qm geplant. Die Wohnform ist vor allem für junge Familien interessant und wird überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den entsprechenden Bereich geändert (4. Flächennutzungsplanänderung). Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Geratskirchen nicht entgegen.

## 1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus folgenden Gründen gewählt:

- Der südliche Teil des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen bzw. dargestellt.
- Die Einwohnerzahl in Geratskirchen ist stetig angestiegen. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde um 46,8% und hatte damit den höchsten prozentualen Zuwachs aller Gemeinden im Landkreis (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Geratskirchen>) Die

resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.

- Im Planungsgebiet stehen der Gemeinde Geratskirchen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein teilweise bereits bebautes Dorfgebiet.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage an der Gemeindestraße „Am Schloßberg“ bzw. Kreisstraße PAN30.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotop) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

### 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

#### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

(Stand 01.06.2023)

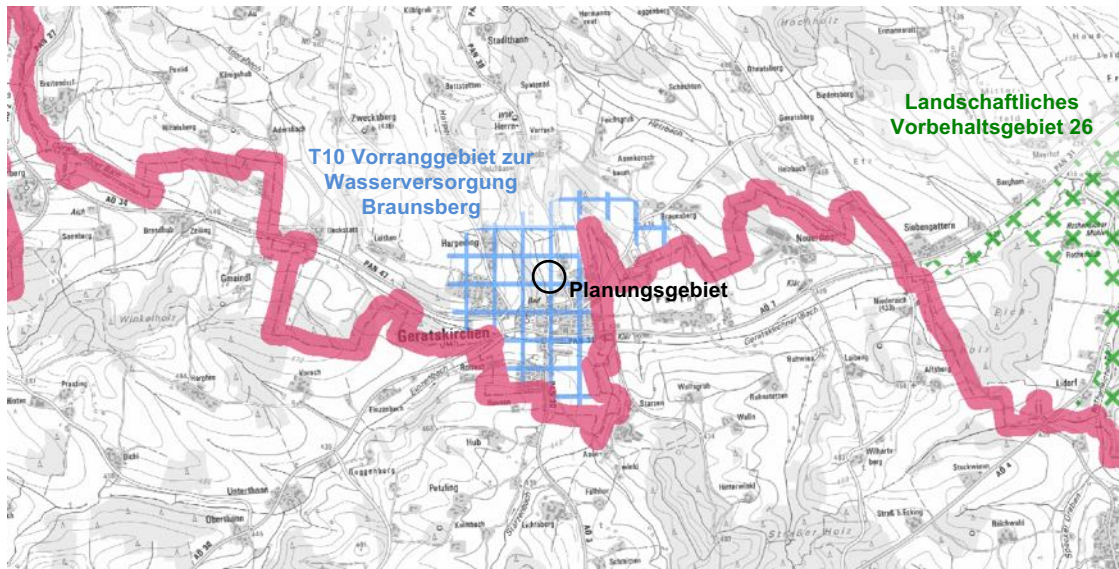
Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 13 (Landshut) im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)“. Nächste zentrale Orte sind das Mittelzentrum Eggenfelden im Nordosten und die Oberzentren Mühldorf am Inn, Altötting und Neuötting im Süden. Karten und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

##### 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 07.03.2024, wenn nicht anders angegeben)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 28.09.2007) des Regionalplanes liegt Geratskirchen im Nahbereich mit Massing und 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.



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

## Teil A Überfachliche Ziele

### I Leitbild

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

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

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

### II Raumstruktur

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

(G 4) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

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

## Teil B – Fachliche Ziele

### I Natur und Landschaft

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

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

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

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

## II Siedlungswesen

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

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

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

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

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

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

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

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

## V Wirtschaft

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

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

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

## 3 Regionale Arbeitsmärkte

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

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

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

#### VI Energie

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

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

#### VIII Wasserwirtschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fazit:**

Geratskirchen liegt in einem Vorranggebiet für die Wasserversorgung. 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.

### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Bebauungsplan

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

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Rottal-Inn-Pfarrkirchen

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

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

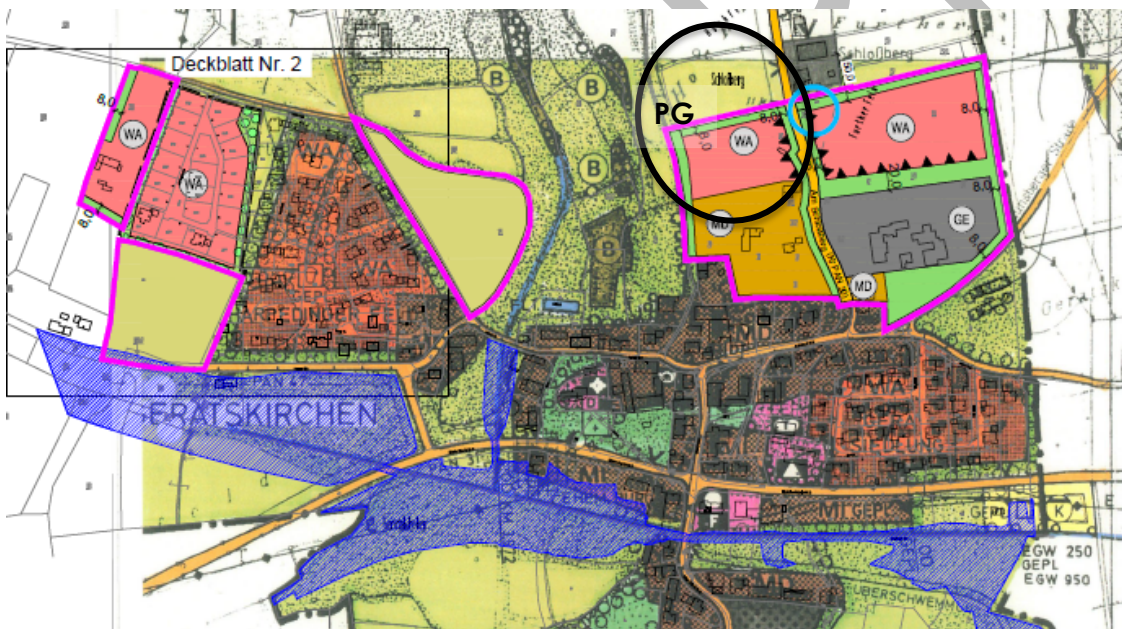
#### 1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geratskirchen im südlichen Teil bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), im nördlichen Teil derzeit noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach §8 Abs. 3 BauGB möglich.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

#### 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

##### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



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

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

Die im Parallelverfahren erfolgende 4. Änderung des Flächennutzungsplans schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung.

### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

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

## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Beschreibung

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

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

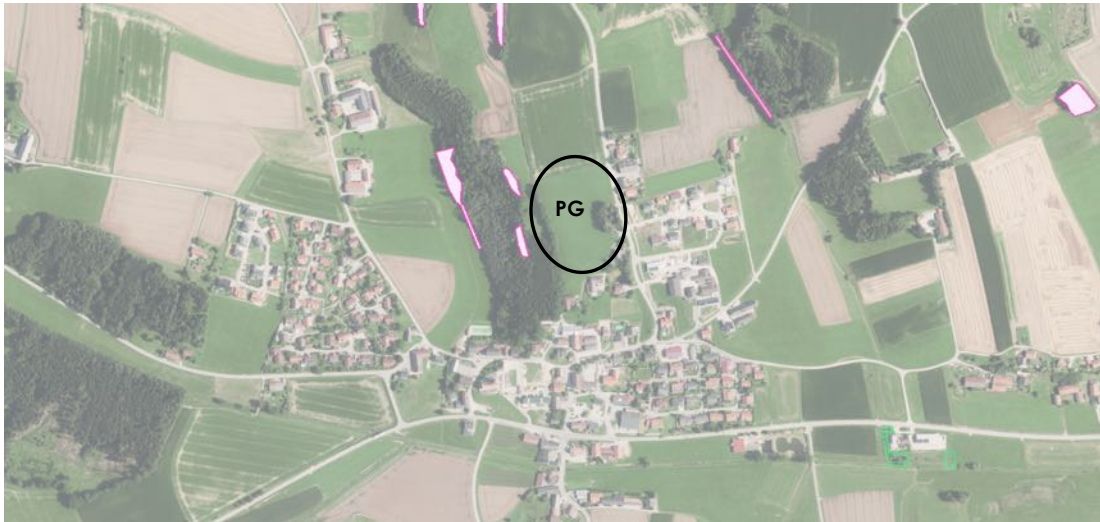
### 1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

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

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 142/3 Teil, 37/8, 142/6, 142 Teil, 99Teil schließt eine Fläche von 1,5 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und im Süden durch Landwirtschaftsflächen,

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



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

#### 1.4.3 Verkehrsanbindung

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

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

#### 1.4.4 Infrastruktur

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

### 1.5 Städtebauliches Konzept

#### 1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Planungsgebiets erfolgt direkt von der Straße „Am Schloßberg“ über eine neu geplante Erschließungsstraße im Planungsgebiet (siehe auch Kapitel Verkehrsanbindung).

## 1.5.2 Versorgung/Entsorgung

### 1.5.2.1 Wasserversorgung

Die Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers angeschlossen.

### 1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz-/Abwasser wird über ein Trennsystem entsorgt. Die Baugrundstücke werden an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentsorgers angeschlossen.

### 1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Das Niederschlagswasser wird abgeleitet und über öffentliche Rückhaltungsanlagen zwischengespeichert und gedrosselt über gemeindliche Regenwasserleitungen in den Vorfluter Gera eingeleitet.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Für die Privatgrundstücke wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung in Zisternen festgesetzt.

### 1.5.2.4 Löschwasser

Für das Planungsgebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

### 1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist in Form von Photovoltaikanlagen und der Nutzung von Warmwasserkollektoren wird empfohlen.

#### 1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Geratskirchen über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AWV Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. In Geratskirchen gibt es eine Wertstoffinsel, die seit Einführung der „gelben Tonne“ nur noch jeden 1. und 3. Samstag im Monat geöffnet hat. Dort können noch Alteisen, Kartonagen und Altglas abgegeben werden. Im Planungsgebiet können folgende Abfallarten über Tonnen bzw. Container entsorgt werden: Restmüll, Bioabfälle, Papier und für das Recycling-System „Grüner Punkt“ zugelassene Materialien (Gelbe Tonne). Für andere Abfälle stehen weitere Entsorgungseinrichtungen zur Verfügung, beispielweise befindet sich in Mitterskirchen ein Wertstoffhof und Kompostierplatz.

#### 1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

#### 1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

### 1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Geratskirchen verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Dies belegen auch die Zahlen: Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 betrug 46,8 % (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Geratskirchen>).

Es finden sich noch unbebaute Flächen im gem. Flächennutzungsplan geplanten Dorfgebiet südlich des Planungsgebiets sowie vereinzelte unbebaute Flächen innerorts. Diese scheiden jedoch aus Gründen wie der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse oder Defizite bei der Lage wie z.B. sensible Flächen oder ungeeignete Anbindung für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus.

Der kurzfristige Bedarf an Bauland in Geratskirchen wird seitens der Gemeinde mit ca. 15 Bauparzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre beziffert. Alle Grundstücke werden zudem auch mit einer Bauverpflichtung veräußert (Bebauung innerhalb von 5 Jahren), so dass es zu keinen Spekulationsobjekten und leerstehenden Grundstücken kommt.

## 1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden aus und wird durch eine neugeplante Erschließungsstraße an die bestehende Straße „Am Schloßberg“ angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 12 m auf. Der Hang fällt von Nordost in Richtung Südwest ab.

Innerhalb bzw. angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Biotope. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Als wertgebende Strukturen liegen in der Umgebung bzw. auf angrenzenden Grundstücken Gehölzflächen vor. Amtlich kartierte 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.

Der Bebauungsplan schafft Wohnraum für maximal 14 Gebäude mit max. 24 Wohnungen. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf Rechnung.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von 14 Einfamilienhäusern vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie (parallel zu den Höhenlinien) und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) resultiert. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke für Oberlieger (höher gelegene Grundstücke) erhalten bleiben bzw. für Unterlieger gute Belichtungsverhältnisse verbleiben. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude an dem südwestexponierten und teilweise gut einsehbaren Hang zu vermeiden wurden zudem für die Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

### 1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt.

### 1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR1 für Hauptgebäude und einer maximal zulässigen Grundfläche GR2 für Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.

Für Hauptgebäude wurde eine maximale Obergrenze von 140 qm für Einzelhäuser mit zwei Wohnungen festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude wurden 60qm definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper (Hauptgebäude + Garagen/Carports/Nebengebäude) darf durch Anlagen des § 19 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 des bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Die Überschreitungen sind aufgrund der notwendigen Nebenflächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. erforderlich.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bei Hauptgebäuden bezogen auf den individuell je Bauraum definierten Höhenbezugspunkt für den Haustyp a mit 4,5m bis 5,0m und für den Haustyp b mit min 5,5m bis max. 6,6m definiert. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m gemessen vom Gelände bzw. ist eine maximale talseitige Wandhöhe von max. 4,0m einzuhalten.

Die Außenwandhöhe der Hauptgebäude wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenkotenbezugspunktes kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis maximal 1,0m und Abgrabungen bis max. 1,0m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Stützmauern sind in einem Bereich von 5,0m gemessen vom Straßenrand nur im Bereich der Zufahrten und bis max. 1,0m Höhe zulässig und zwischen den Bauparzellen, an allen anderen Seiten (zu Verkehrsflächen und Außengrenzen des BPL) sind Höhengsprünge als Böschung auszubilden.

### 1.7.3 **Bauweise und überbaubare Grundfläche**

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Am südwestexponierten und zum Teil einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.

Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen.

### 1.7.4 **Bauliche Gestalt**

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper nur Satteldächer zugelassen. Für den Haustyp mit zwei Vollgeschossen (Haustyp B) ist für Satteldächer eine

Dachneigung von 18-25° vorgesehen und für den Haustypen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach (Haustyp A) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 26-35° vorgesehen. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur ab 28° Dachneigung, also nur für den eingeschossigen Haustypen mit Satteldach zulässig. Zwerchgiebel sind sowohl für den Haustyp a als auch b zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.

Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch angelehnte Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

#### 1.7.5 **Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Allgemeinen Wohngebiets „Am Schloßberg West“ erfolgt direkt von der Straße „Am Schloßberg“ aus. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Die neugeplante Straße ist in einer Straßenraumbreite mit 4,75m bzw. einem Verkehrsraum von 7,75m vorgesehen. Es soll neben der Straße ein Mehrzweckstreifen entstehen, der zum Parken, als Gehweg und für Erschließungsleistungen genutzt werden kann. Fußläufig ist ein Gehweg im Nordosten entlang der Straße „Am Schloßberg“ in einer Breite von 1,5m vorgesehen. Weitere Gehwege liegen im Norden, im Südwesten beim geplanten Spielplatz und im Südosten.

#### 1.7.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei festgesetzt wird, dass nur ein verfahrensfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle errichtet wird.  
Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

#### 1.7.7 **Flächen und Anzahl der Stellplätze**

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geratskirchen nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m vor den Garagen einzuhalten, der Bereich ist als Stellplatz anrechenbar.

### 1.7.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und ist bei der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (Ackerfläche). Die angrenzenden Gehölze bzw. der bestehende Grünzug bleiben erhalten. Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Geratskirchen sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Die bestehenden Gehölze bzw. der westlich gelegene Grünzug außerhalb des Planungsgebiets bleiben erhalten. Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf privaten Flächen sowie eine Eingrünung sowie ein öffentlicher Abstandsstreifen am nördlichen Ortsrand festgesetzt. Die bestehenden Gehölze und die Neupflanzungen binden das Wohngebiet in die Landschaft ein und schaffen zugleich vernetzende Strukturen. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes.

Im Südwesten des Planungsgebietes ist ein Spielplatz, im Süden und Südosten eine öffentliche Wiesenfläche vorgesehen.

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

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

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

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

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan Kapitel Mensch /Immissionen

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

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

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf

Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

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

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

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

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

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

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

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen, wo noch nicht vorhanden, geplant. Im Wohngebiet sind Einzelbäume sowie eine Durchgrünung der Baugrundstücke vorgesehen.

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

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

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

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan

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

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

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

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

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

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

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

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

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

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

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

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

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

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

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

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

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

## **1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung**

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 Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf welcher auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos auf Flurnummer 226/1 Gemarkung Geratskirchen geleistet wird (siehe Umweltbericht).

## **1.10 Immissionsschutz**

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Norden und derzeit auch noch im Süden (gem. Flächennutzungsplan geplantes Dorfgebiet), von der Straße PAN30 bzw. „Am Schloßberg“ sowie vom Siedlungsflächen mit Wohnnutzung im Osten

und bereits bebauten Dorfgebiet im Süden/Südosten umgeben. Das Gewerbegebiet in Geratskirchen liegt etwa 75m entfernt südöstlich des geplanten Wohngebiets. Es treten ortsübliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf, die im Umweltbericht beschrieben werden.

Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen aus den Ergebnissen der Untersuchungen des angrenzenden Baugebietes „Am Schloßberg“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### **1.11 Denkmalschutz**

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

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

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen, wo noch nicht vorhanden, geplant. Im Wohngebiet sind Einzelbäume sowie eine Durchgrünung der Baugrundstücke vorgesehen.

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.

### **1.12 Artenschutz**

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) betroffen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der vorhandenen Störungen und der Kulissenwirkung angrenzender Bebauung unwahrscheinlich.

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.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Es erfolgen keine Eingriffe in Gehölzbestände. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf angrenzenden Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Es erfolgt eine Verbesserung der Vernetzung von Grün- und Gehölzflächen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

### 1.13 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	15.333 qm
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	2.273,1 qm
öffentliche Straße	ca.	1089,7 qm
öffentliche Straße Nebenflächen inkl. Bankett	ca.	441,8 qm
öffentlicher Geh-Radweg	ca.	414,7 qm
private Verkehrsfläche	ca.	326,9 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	11.000qm
davon versiegelte Flächen (max.)	ca.	5.500 qm
davon Freifläche (mindestens)	ca.	5.500 qm
<u>davon Grünflächen</u>	ca.	2059,9 qm
davon öffentliche Grünfläche	ca.	2059,9 qm
<u>davon sonstige Flächen</u>	ca.	0,0 qm
<u>Ausgleichsfläche</u>	ca.	1.371 qm

.....  
Erster Bürgermeister  
Johann Gaßlbauer

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