

B E G R Ü N D U N G

mit

U M W E L T B E R I C H T

z u m

B E B A U U N G S P L A N

mit

i n t e g r i e r t e r G r ü n o r d n u n g

„WA Unterberginger Point“

der Gemeinde Geiersthal



Entwurf in der FASSUNG vom 24.09.2026

Gemeinde Geiersthal
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines und Lage	4
2 Übergeordnete Planung und Planungsbindungen	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
2.2 Regionalplan Donau-Wald	8
Schlussfolgerungen LEP und RP	10
2.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	10
2.4 Sonstige Planungsbindungen	11
3 Konzeption, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
3.1 Geltungsbereich	14
3.2 Art der baulichen Nutzung	14
3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	14
3.4 Verkehrliche Erschließung	15
3.5 Ver- und Entsorgung	16
3.5.1 Wasserversorgung	16
3.5.2 Abwasserentsorgung	17
3.5.3 Niederschlagswasser	18
3.5.4 Löschwasserversorgung	19
3.5.5 Stromversorgung und -leitungen	19
3.5.6 Abfallentsorgung	20
3.5.7 Telekommunikation	21
3.6 Schallschutz	21
3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung	22
4 UMWELTBERICHT	23
4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bebauungsplanes	23
4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung	24
4.2.1 Fachgesetze	24
4.2.2 Fachprogramme, Fachpläne und fachbezogenen Inhalte	26
4.3 Beschreibung des Bestandes (Bestandsaufnahme) und Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes	31
4.3.1 Schutzgut Boden und Fläche	33
4.3.2 Schutzgut Klima und Luft	34
4.3.3 Schutzgut Wasser	34
4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (biologische Vielfalt)	34
4.3.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	35
4.3.6 Schutzgut Mensch	36

4.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
4.4	Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	36
4.5	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung	38
4.5.1	Schutzgut Boden und Fläche	38
4.5.2	Schutzgut Klima/Luft	39
4.5.3	Schutzgut Wasser	39
4.5.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	39
4.5.5	Schutzgut Landschaftsbild	40
4.5.6	Schutzgut Mensch	40
4.5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
4.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
4.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	41
4.7	Artenschutz.....	42
4.8	Eingriffsregelung und Kompensation (Ausgleichsflächen)	43
4.8.1	Eingriff und Kompensationsbedarf	43
4.8.2	Ausgleichsflächen: Maßnahmen und Berechnungsumfang	46
4.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	49
4.10	Landwirtschaft.....	50
4.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	50
4.12	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten.....	51
4.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
4.14	Zusammenfassung	51
5	Literaturverzeichnis	53
6	Abbildungsverzeichnis.....	54

1 Allgemeines und Lage

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt, landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Gemeindegebiet am Ortsteil Berging in ein allgemeines Wohngebiet („WA Unterberginger Point“) zu ändern. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungserweiterung entlang der Staatsstraße 2136 zwischen Patersdorf und Teisnach am Ortsteil Berging.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „WA Unterberginger Point“ erfolgt mit der Deckblattänderung 22 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Für den Bauherrn soll mit dieser Planung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen und die Flächen dahingehend entwickelt werden.

Im Gemeindegebiet Geiersthal sollen die Ergänzung und Entwicklung von bestehenden Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Lage vorangetrieben werden. Dabei werden naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Belange in die Planungen mit integriert.

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand von Berging entlang der Staatsstraße 2136 (Abb. 1). Die Siedlungserweiterung liegt interkommunal gesehen zwischen Patersdorf und Teisnach am Ortsrand von Berging und gegenüber dem Gewerbegebiet Berging.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (rot gestrichelter Umgriff), 2026
(Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet für die Siedlungserweiterung umfasst ca. 1,2ha und betrifft Flächen (Teilfläche = TF) mit der Flurstücksnummer 1286 (TF) der Gemarkung Geiersthal.

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend als Grünlandfläche genutzt. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich entlang der Grundstücksgrenze ein Ge-

wässergraben, teils verrohrt teils offen, zum bestehenden Ortsrand von Berging. Westlich und südliche des Geltungsbereiches sind landwirtschaftliche Flächen (Grünland und Ackerflächen) vorhanden. Östlich des Planungsgebietes befindet sich eine asphaltierte Gemeindeverbindungsstraße, die Berging verkehrlich erschließt und an die Staatsstraße 2136 anbindet. Die benachbarte Marktgemeinde Teisnach liegt nicht weit vom Planungsgebiet entfernt.

Das Gelände des Planungsgebietes fällt von Südwesten um ca. 16,0m ausgehend von etwa 472,50m ü. NN nach Nordosten ab. Das Gelände im Norden steigt geringer an als im Süden. So ist im südlichen Teilbereich mit stärkeren Geländeneigungen zu rechnen.

Das Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebietes ist sowohl von der landwirtschaftlichen Nutzung als auch vom Siedlungsrand mit Wohn- und Gewerbegebieten von Berging geprägt.



Abbildung 2: Luftbild mit Flurabgrenzungen und Lage des Planungsgebietes (schwarz gestrichelte Umgriff), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

2 Übergeordnete Planung und Planungsbindungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Planungsgebiet liegt im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Abb. 3). Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann, sowie soll er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren können.

Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen und sozioökonomischen Nachteilen bzw. ist in diesen Räumen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Somit ist vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation auszugehen. Diese Räume bedürfen daher einer besonderen Unterstützung.

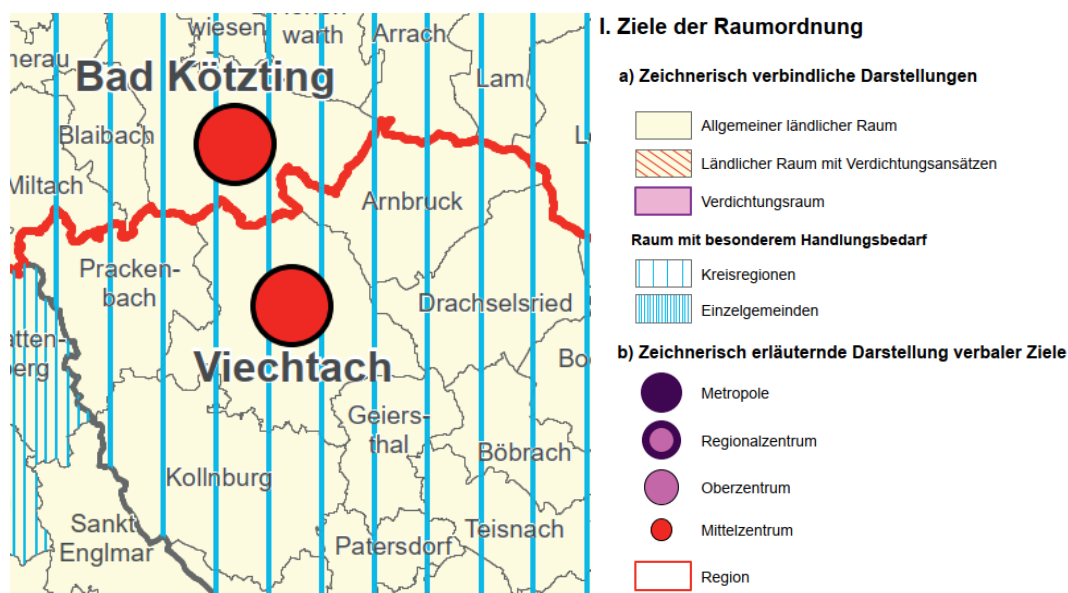


Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP),
Stand 01.06.2023:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

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

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
 - der Verteilung der Finanzmittel,
- soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen zu zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2 Regionalplan Donau-Wald

Die Gemeinde Geiersthal ist dem Regionalplan der Region 12 „Donau-Wald“ zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und entlang einer Entwicklungsachse (Abb. 4).

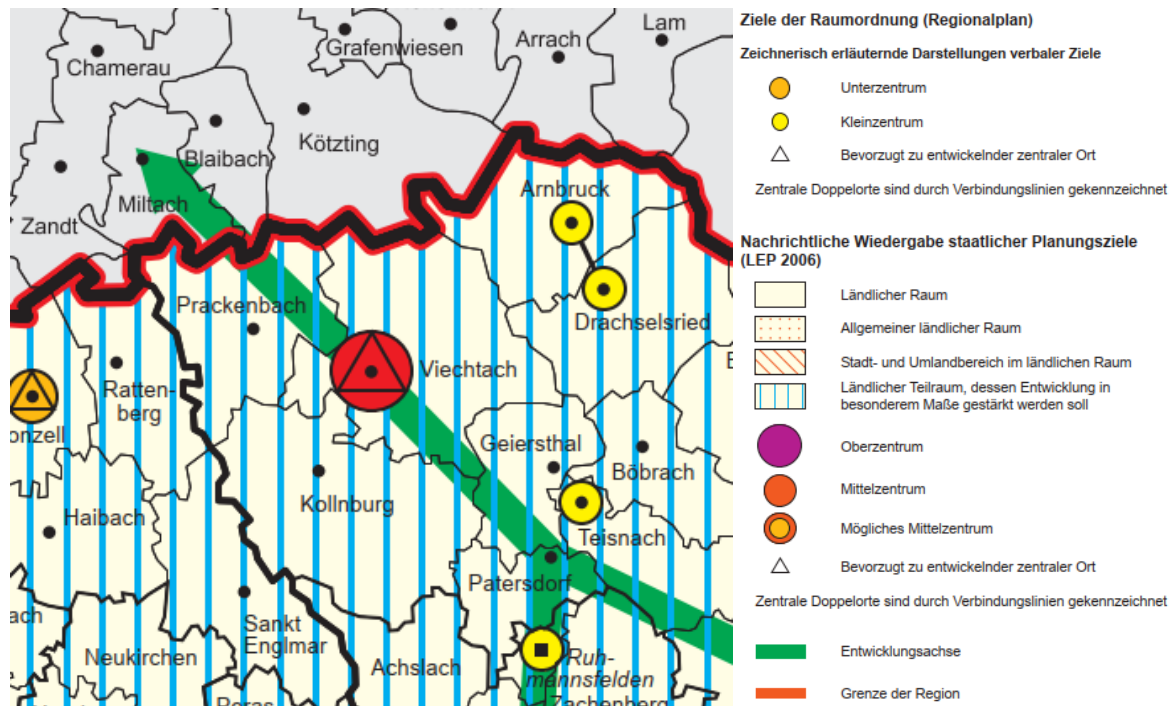


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12)“, 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)

Folgende Grundsätze und Ziele sind im Regionalplan Donau-Wald dargestellt, Stand 13.04.2019:

A1 Leitbild

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

A II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

1.1 (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden.

B II Siedlungswesen

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

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

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

Schlussfolgerungen LEP und RP

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Geiersthal. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann, sowie soll er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren können. Dies gilt vor allem für Räume mit besonderem Handlungsbedarf, in denen mit wirtschafts-strukturellen und sozioökonomischen Nachteilen bzw. eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Somit ist vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation auszugehen. Dieser Entwicklung muss entgegengehalten werden. So ist der ländliche Raum als eigenständige Arbeits- und Lebensräume zu erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung zu bewahren. Diese Räume bedürfen daher einer besonderen Unterstützung (vgl. LEP 1.1.1, 1.2.1, 1.2.2, 2.2.3 sowie RP A1 und AII). Die Gemeinde setzt sich mit den bestehenden Siedlungsstrukturen, dem Siedlungsbedarf und Rücknahmen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auseinander. So werden mehrere Flächen an den Ortsrändern – im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland (siehe Deckblatt 22) dargestellt – zurückgenommen. Die geplante Siedlungserweiterung hat eine ähnliche Flächengröße wie die zurückgenommenen Bauflächen. Somit kann von einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung gesprochen werden. Auch dem Ziel eines sparsamen und verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden kann Rechnung getragen werden. Die Angebundenheit an bestehende Siedlungsstrukturen ist vorhanden. Das Umfeld ist geprägt von Wohn- und Gewerbeflächen mit einer guten und bereits vorhandenen Nahversorgung. Ein weiterer Vorteil ist die für diesen ländlichen Raum gute bis sehr gute verkehrlichen Anbindung (Staats- und Bundesstraße).

2.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen der Deckblattänderung im Sinne der Siedlungsentwicklung überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (Wiesen- und Weideflächen) dargestellt (Abb. 5). Kleinteilige sind Flächen mit Gehölzen (Hecken/Feldgehölze) vorhanden. Entlang der Grundstücksgrenze ist ein namenloses Fließgewässer/Graben abgebildet, der in Teilbereiche verrohrt und offen ist. Dieser verläuft verrohrt unter der Gemeindeverbindungsstraße, Staatsstraße und Bahntrasse und mündet in die Teisnach. Der Ortsteil Berging wird sowohl als Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung als auch als Gewerbegebiete dargestellt.

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nachrichtlich werden die nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen Frei- und Grünflächen (Privatgärten der bestehenden Wohnbebauung bis

zum Fließgewässer), im FNP als Wiesenflächen dargestellt, als gemischte Bau-
flächen ergänzt.

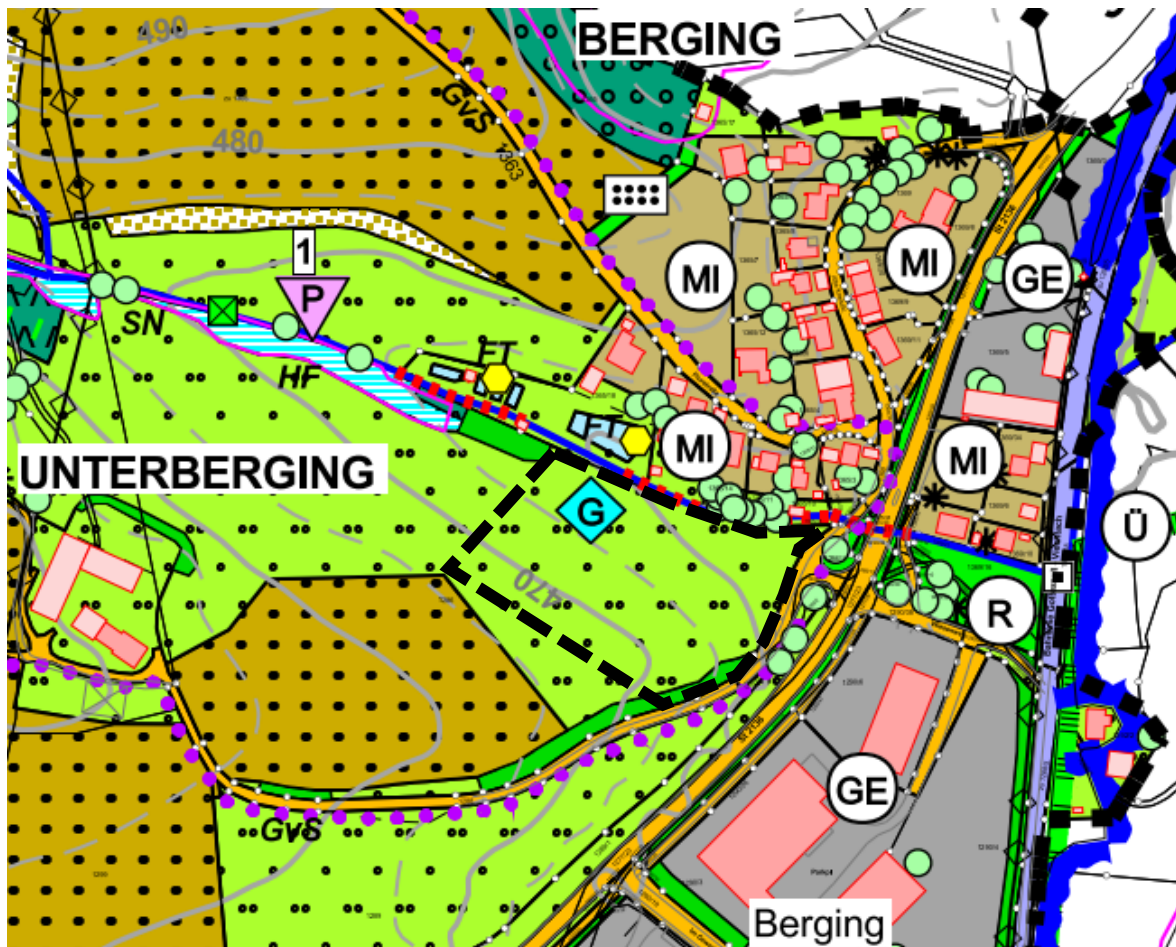


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Geierthal mit Änderungsbereich Nr. 22 (schwarz gestrichelter Umgriff), 2026
(Quelle: Gemeinde Geierthal, ohne Maßstab)

2.4 Sonstige Planungsbindungen

Die Prüfung von naturschutzfachlich und wasserwirtschaftlich bedeutenden Schutzgebieten, Inhalten und Plänen im Bezug zum Planungsgebiet ist, um Wiederholungen zu vermeiden, im Umweltbericht im Kapitel 4.2.2 zu finden.

3 Konzeption, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt, landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Gemeindegebiet am Ortsteil Berging in ein allgemeines Wohngebiet („WA Unterberginger Point“) zu ändern. Hierbei handelt es sich überörtlich um eine Siedlungserweiterung entlang der Staatsstraße 2136 zwischen Patersdorf und Teisnach am Ortsteil Berging. Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 1,2ha.

Für den Bauherrn soll mit dieser Planung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen und die Flächen dahingehend entwickelt werden.

Im Gemeindegebiet Geiersthal sollen die Ergänzung und Entwicklung von bestehenden Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Lage vorangetrieben werden. Dabei werden naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Belange in die Planungen mit integriert.

Grundlage des Planungskonzeptes sind die beiden bestehenden Straßen, die Staatsstraße und vor allem die Gemeindeverbindungsstraße. Derzeit fährt der Hauptverkehr von der Staatsstraße aus ausgehend mit einer nach rechts abknickenden Gemeindeverbindungsstraße nach Berging. Diese Verkehrsführung ist in eine nach links abbiegende Vorfahrtsstraße zu ändern, um einen Rückstau auf die Staatsstraße vorzubeugen. VerkehrsteilnehmerInnen von der Staatsstraße aus können somit weiterhin nach Berging und nach links in das Planungsgebiet abbiegen. Der nördliche Teil des Planungsgebietes (WA1) wird von einer in der Nähe der geänderten Vorfahrtsstraße nach rechts abbiegender (privaten) Erschließungsstraße erschlossen. Der südliche Teil des Planungsgebietes (WA2) wird von einer neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer am Ende befindlichen Wendeanlage verkehrlich erschlossen. Die Mehrfamilienhäuser werden an den tiefer gelegenen Standorten des Planungsgebietes und hintereinander, leicht zurückgesetzt geplant, um die Sichtbarkeit der Gebäudekörper von der Staatsstraße aus zu reduzieren. Die Einfamilienhäuser werden dagegen an den höheren Geländepunkten errichtet.

Wie bereits beschrieben teilt sich das Planungs- und allgemeine Wohngebiet in zwei Bereiche mit zwei Gebäudetypen auf: im allgemeinen Wohngebiet, nördlicher Bereich „WA1“ sind Mehrfamilienhäuser und im südlichen Bereich „WA2“ sind Einzel- und/oder Doppelhäuser zu errichten. Das WA1 gliedert sich folgendermaßen auf: entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und dem bestehenden Graben ist ein von baulichen Anlagen frei zu haltender 5,0m Gewässerrandstreifen mit dem Ziel der Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen geplant. Entlang der Grundstücksgrenze, im 5,0m-Streifen ist das gesetzlich geschützte Biotop zu erhalten. Geländeaufschüttungen sind im Übergangsbereich zu den geplanten Stellplätzen im geringen Umfang zulässig, vor allem in den Abschnitten, in dem das Gewässer verrohrt ist. Im nordöstlichen Planungsgebiet sind Flächen für die Regelung des Niederschlagswassers geplant. Im Anschluss daran ist die Errichtung der Stellplätze geplant, die wie die drei Gebäudekörper nach Süden zurückspringen. Die private Straße trennt die Stellplätze und die Wohngebäude voneinander ab. Im Untergeschoss der Mehrfamilienhäuser sind neben weiteren Stellplätzen, der Haupteingang und Abstellräume und Heizung geplant. In den beiden

oberen Geschossen werden Wohnungen errichtet. Im WA 2 sind beidseits und am Ende der Erschließungsstraße insgesamt sieben Bauparzellen vorgesehen. Hier ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Am Ende der Wendeanlage ist ein Spielplatz und optional freie Flächen als Lager- und Stellplatzfläche entlang der Wendeanlage zu errichten. Das Planungsgebiet ist im Westen und Süden zur freien Landschaft hin mit mehrreihigen Gehölzstrukturen einzugrünen. Die naturschutzfachlich, wertgebenden östlichen Böschungsstrukturen entlang der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße sind soweit wie möglich zu erhalten und weiterzuentwickeln, d.h. die Beeinträchtigungen in diesen Strukturen sind auf die Erschließung und auf mögliche topografische Anpassungen zu beschränken.

Um die Wohnbebauung vor Lärm zu schützen und die gewerblichen Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung nicht einzuschränken sind schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Der Bericht ist Bestandteil der Bebauungsplanung und wesentliche Inhalte sind als Festsetzung in den Bebauungsplan mitaufgenommen worden.

Im Planungsgebiet sind topografische Veränderungen und Geländearbeiten gemäß den Festsetzungen durchzuführen.

Die Kompensation des Eingriffs wird sowohl intern im Planungsgebiet als auch extern über eine Ausgleichsflächen nachgewiesen. Intern werden artenschutzrechtliche Belange behandelt und extern wird der Eingriff über Wertpunkte nach der Bayerischen Kompensationsverordnung ausgeglichen.

Es folgt eine Zusammenfassung der städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Unterberginger Point“. Ziel ist

- die Erweiterung der bestehende Ortschaft Berging mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA),
- die Aufteilung des allgemeinen Wohngebietes in unterschiedliche Gebäudetypologien: WA 1 mit Mehrfamilienhäusern und WA 2 mit Einzel- und Doppelhäusern,
- die Bereitstellung von Flächen für die Behandlung des Niederschlagswassers,
- die Anlage eines Spielplatzes,
- die Freihaltung des 5,0m-Gewässerrandstreifens vor Überbauung und Erhalt der Böschungsbereiche entlang der Bestandsstraße und die naturschutzfachliche Weiterentwicklung beider Bereiche
- der Erhalt des gesetzlich geschützten Biotopes
- die Herstellung einer angemessene Ein- und Durchgrünung durch Anlage von Gehölzstrukturen an den Rändern und Einzelbäumen im Planungsgebiet,
- die naturschutzfachliche Kompensation über interne und externe Maßnahmen und
- die Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen und die Aufrechterhaltung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Sinne des Schallschutzes über schalltechnische Untersuchungen

3.1 Geltungsbereich

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches begründen sich am nördlichen und östlichen Rand durch den Siedlungsrand (vorhandene Bebauung und Verkehrsflächen). Die westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen zeichnen sich zum einen durch den vorhandenen Siedlungskörper von Berging (westlichste Bebauung von Berging) und zum anderen durch die geplante, städtebauliche Entwicklung nach Süden in Verbindung mit der Topografie und Gehölzbestand (steile Böschung mit linearen Gehölzen/Gebüsch), d.h. die Erschließung des WA2 sollte noch ohne größere Geländemodellierung möglich sein und der Gehölzbestand weitestgehend erhalten werden. Dazu soll die Erschließungsstraße beidseitig mit Wohnbebauung genutzt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ortsteil Berging soll städtebaulich mit Wohnbebauung weiterentwickelt werden. In der angrenzenden Umgebung, vor allem nördlich ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind gewerbliche Betriebe der Nahversorgung (Supermarkt) und des Großhandels vorhanden. Eine ähnliche Situation mit Wohnbebauung auf der einen und gewerblichen Betrieben auf der anderen Seite entlang der Staatstraße ist in Richtung Teisnach gegeben. Dabei muss erwähnt werden, dass es auch Bestandssituationen gibt, in dem Wohnbebauung mit Gewerbe gemischt ist (d.h. im Erdgeschoss findet eine gewerbliche Nutzung und im Obergeschoss eine Wohnnutzung statt). Somit kann gesagt werden, dass sich die Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand von Berging sind mit Abstand drei Mehrfamilienhäuser geplant, die wiederum an den südlichen und südwestlichen Rändern in den Landschaftsraum mit Einzel- und Doppelhäusern vervollständigt werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Grundflächenzahl, kurz GRZ wird auf die in der BauNVO höchstzulässige 0,4 festgesetzt, um eine größtmögliche Bebauung der Baugrundstücke anzubieten zu können. Dies gilt auch für die festgesetzte Geschossflächenzahl, kurz GFZ von 1,2. Sämtliche Gebäude des allgemeinen Wohngebietes sind in der offenen Bauweise zu errichten, auch wenn die zusammenhängenden Baufenster ein Gebäude über 50m erlauben würden, d.h. alle Gebäude haben eine Länge unter 50m. Dies soll einen langen zusammenhängenden Gebäudekörper als Riegelbebauung verhindert. Dies gilt vor allem für den nördlichen Bereich des Planungsgebietes, WA1, in dem die Errichtung von maximal drei Mehrfamilienhäusern zugelassen ist. Diese Mehrfamilienhäuser besteht maximal aus drei Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 10m ab künftiger Geländeoberfläche (GOF). Im südlichen Bereich, WA 2 ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern

zulässig. Diese Gebäudetypen dürfen maximal 2 Vollgeschosse aufweisen und eine maximale Wandhöhe von 7,5m ab künftiger Geländeoberfläche (GOF). Die hinweislichen Schnitte stellen ein mögliches Schema der Bebauung dar. Da das Gelände nicht flach, sondern topografisch bewegt ist, wird das erste oder untere Geschoss meist in den Hang gebaut. So kann das untere Geschoss entweder als Haupteingang oder als ebenerdiger (Terrassen-)Ausgang genutzt werden. Grundsätzlich steigen die Gebäude nach Süden mit dem Anstieg des Geländes, d.h. die Mehrfamilienhäuser mit der maximal zulässigen Wandhöhe übersteigen die Wohngebäude mit der geringeren zulässigen Wandhöhe nicht. Somit wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und kein störendes städtebauliches Wirkungsbild erzeugt. Dies wird auch über die Festsetzung von Geländehöhen für die Baufelder der drei Mehrfamilienhäuser sichergestellt. Für die Einfamilienhäuser werden in den Baufeldern keine Geländehöhen festgesetzt, um einen größeren Gestaltungsspielraum zuzulassen. Dennoch werden diesem Gestaltungsspielraum über die Festsetzung von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen Grenzen gesetzt.

In WA 1 ist der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Im WA 2 sind auf den Baugrundstücken vor den (Garagen-)Zufahrten weitere PKW-Stellflächen von mindestens 5,0 Tiefe vorzusehen. So werden Stellflächen für Besucher geschaffen.

Hinsichtlich der angepassten Bauweise gemäß Schallschutz wird auf das Kapitel 3.6 der Begründung verwiesen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist verkehrlich über die Staatsstraße 2136 und eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße angebunden. Die Fahrbahnbreite im Einmündungsbereich beträgt ca. 7,2m und die nördliche und südliche Abzweigung (alte Kreisstraße) ca. 5,5m (Abb. 6). Diese öffentlichen Fahrbahnbreiten werden für die Erschließung als ausreichend erachtet, sowohl für das bestehende als auch geplante Wohngebiet. Für das bestehende und dann auch für das geplante Wohngebiet gibt es nach derzeitigem Stand keine Erkenntnisse, die eine Erweiterung erforderlich machen würden. Eine Erweiterung der alten Kreisstraße an der von der Staatsstraße abgewandten Seite ist somit nicht geplant.

Für das nördliche Planungsgebiet (WA1) sind abgesehen von der kurzen Anbindung keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Das WA1 wird intern über private Verkehrsflächen erschlossen. Für das südliche Planungsgebiet (WA2) ist eine ca. 100m lange öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer (ca. 18m breit mit grüner Verkehrsinsel) geplant, die an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße anbindet. Die öffentliche Verkehrsfläche soll eine überfahrbare Breite von 5,5m aufweisen. Dabei hat die eigentliche Fahrbahn eine Breite von 4,0 und einem Multifunktionsstreifen von 1,5m Breite, der baulich (z.B. über einen anderen Bodenbelag) klar abgetrennt ist. Der Multifunktionsstreifen kann von Fahrzeugen (in der Regel PKWs, aber auch von Müllsammelfahrzeugen oder der Feuerwehr) überfahren werden (höhengleiche Herstellung), soll aber überwiegend

von nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern (Fahrrad- und Fußgängern) genutzt werden. Der Multifunktionsstreifen ist zum Spielplatz zu führen.

Der Einfahrtsbereich von der Staatsstraße zum bestehende Ortsteil Berging und dem Planungsgebiet ist auf Grund der zu erwartenden, ansteigenden Verkehrsteilnehmerzahl und einer Vermeidung eines Rückstaus auf die Staatsstraße anzupassen. Die derzeitige Hauptfließrichtung des Verkehrs geht nach rechts oder nordöstlich zum Ortsteil Bering. Wie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt, ist die Bestandssituation in eine abknickende Vorfahrtsstraße nach Links (südwesten) zu ändern. Somit haben Verkehrsteilnehmer von der Staatsstraße Vorfahrt und es kann zu keinem Rückstau auf die Staatsstraße kommen.



Abbildung 6: Luftbild mit der Verkehrlichen Situation „Staatsstraße, Einfahrt alte Kreisstraße“, 2026 (Quelle: Bayern Atlas, ohne Maßstab)

In der Planzeichnung wurde eine 20,0m breite Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße dargestellt. Die geplanten baulichen Anlagen und Gebäude (siehe Baugrenzen) sind außerhalb dieser Zone.

Weiter wurden in der Planzeichnung auch freizuhaltende Sichtdreiecke am Einmündungsbereich zur Staatsstraße hinzugefügt. In diesen sind erhebliche, die Sicht einschränkende Beeinträchtigung (z.B. Gebäude, Baum- und Strauchanpflanzungen) unzulässig. So sind freie Sichtachsen und -beziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße und dem Einmündungsbereich sichergestellt.

Eine die Verkehrsteilnehmer blendende Beleuchtung in Richtung der Staatsstraße ist nicht zulässig (z.B. direkt auf die Staatsstraße ausgerichtete, starke Strahler; grelle Beleuchtungsfarben u.a.).

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes kann auf Grund der Ortsrandlage als gesichert angesehen werden. Im Zuge der weiteren Planungen ist das Bau- und Wohngebiet an das öffentliche Trinkwassernetz anzuschließen (siehe Abb. 7 Bestandsnetz in hellblauen Linien).

3.5.2 Abwasserentsorgung

Das Abwasser- und Schmutzwasser des Planungsgebietes soll in die Kläranlage der Nachbargemeinde Teisnach eingeleitet werden. Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (WWA) schreibt in seiner Stellungnahme zum Vorwurf der Bauleitplanung, dass die Abwasserentsorgung derzeit als nicht gesichert angesehen werden kann. Dazu folgender Textbaustein des Betreibers, des Marktes Teisnach vom 26.06.2026:

„Dem Markt Teisnach wurde mit Bescheid des Landratsamtes Regen vom 23.01.2025 eine bis 31.12.2035 befristete gehobene Erlaubnis nach § 15 WHG erteilt. Damit wurde die Gewässerbenutzung des Schwarzen Regens erlaubt.

Nach Ziffer 1.3.4.4 sind Anpassungsmaßnahmen an der Kläranlage Teisnach erforderlich, welche aber einer Umsetzungsfrist bis 31.12.2026 unterliegen. Es ist unstrittig, dass eine Umsetzungsfrist nötig ist, um die Maßnahme vor haushalts-, vertrags- und vergaberechtlichen Gründen richtig koordinieren zu können. Zudem erfordert die Maßnahme Zeit aus technischer Hinsicht, insbesondere für die weitere Planung und anschließende bauliche Umsetzung.

Die Auffassung, dass „derzeit“ die Abwasserbeseitigung als nicht mehr gesichert gelten soll, kann vom Markt Teisnach nicht geteilt werden, zumal eine Umsetzungsfrist explizit erlaubt wurde und auch aus tatsächlichen Gründen erforderlich ist.

Zudem begeht der Markt Teisnach derzeit keine Gewässerverunreinigung, die auf einen mangelnden Ausbau der Kläranlage zurückzuführen wäre. Die Kläranlage wird im Rahmen der behördlichen Überwachung (technische Gewässeraufsicht) mehrmals jährlich kontrolliert. Die Grenzwerte konnten bisher im Rahmen der 4-von-5-Regel stets eingehalten werden.

Die bestehende gehobene Erlaubnis wird im Rahmen einer Tektur nochmals angepasst.

Damit werden Maßnahmen nochmals angepasst und verfeinert – der Entwurf der Tektur ist mit dem WWA bereits abgestimmt und wird in den nächsten Tagen dort schriftlich eingereicht.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt ist der Markt Teisnach so verblieben, dass Maßnahmen, die ohnehin und außerhalb der Tektur notwendig sind, bereits jetzt und noch vor der genehmigten Tektur umgesetzt werden. So liegt dem WWA bereits eine Ausführungsplanung für die Anpassung der Nachklärbecken/ des darin befindlichen Mittelbauwerks vor.

Die bauliche Umsetzung wird demnächst ausgeschrieben.

Insofern stimmen wir der letzten Passage des Wasserwirtschaftsamtes zu, dass eine baldige, den Regeln der Technik entsprechende Ertüchtigung durchgeführt wird.

Zur Umsetzbarkeit:

Grundsätzlich ist für eine bauliche Umsetzung des angedachten Baugebiets eine gesicherte Erschließung notwendig. „Gesichert“ ist die Erschließung, wenn damit gerechnet werden kann, dass sie bis zur Herstellung des Bauwerkes funktionsfä-

hig angelegt ist und dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird (vgl. BVerwG, Urt. 30.8.1985 a.a.O., Urt. 8.5.2002 – 9 C 5/01, BayVBl. 03, 24 = NVwZ-RR 02, 770, VGH, B.2.2.2004 – 1 CS 03.2660, UPR 04, 356 = BauR 04, 1423 = BRS 67, 428, B. 8.4.2019 – 1 CS 19.261, juris =KommP 19, 221), Molodovsky, Famers, Waldmann, Bayerische Bauordnung.

Nach Aussage des Vorhabenträgers [des Baugebietes] ist eine Realisierung in 1,5 bis 2 Jahren realistisch, bis dahin beabsichtigt der Markt Teisnach auch die Umbaumaßnahmen an der Kläranlage abgeschlossen zu haben.“

Somit ist davon auszugehen, dass die Abwasserentsorgung als gesichert angesehen werden kann.

In Abbildung 7 ist das Bestandsnetz der Abwasserentsorgung ersichtlich. Im nördliche Planungsgebiet entlang des Grabens ist gelb-bräunlich die bestehende Schmutzwasserleitung dargestellt. An diese Leitung soll das Planungsgebiet, soweit diese auf Grund der Kapazitäten möglich ist, angeschlossen werden.

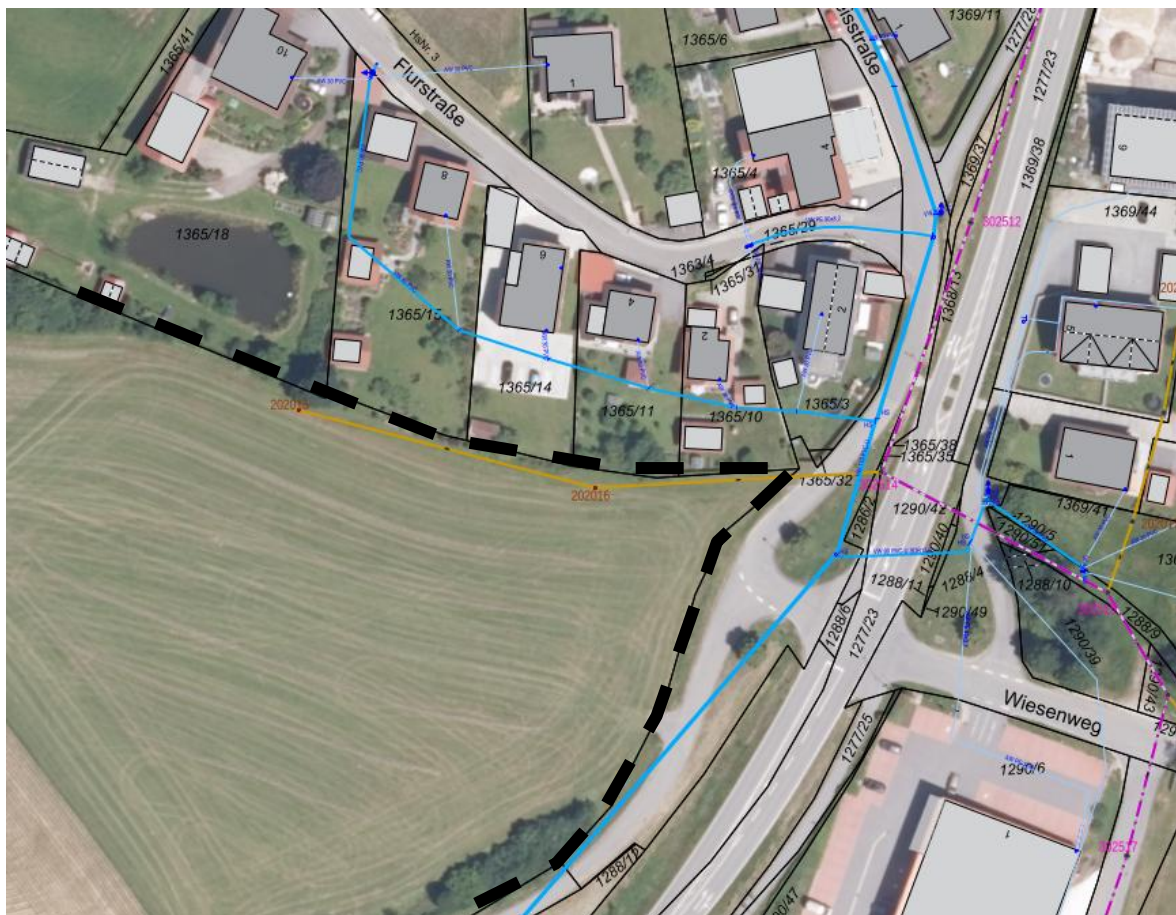


Abbildung 7:Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) und Bestandsleitungen: Schmutzwasserkanal (gelb-braune Linie), Mischwassersystem (gestrichelte violette Linie), Trinkwasserleitungen (blaue Linie), 2026 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ohne Maßstab)

3.5.3 Niederschlagswasser

Für die Behandlung des Niederschlagswassers ist für das Planungsgebiet folgendes Konzept vorgesehen. Das Niederschlagswasser des Planungsgebietes wird in

ein in der Planzeichnung festgesetztes Rückhaltebecken im nordöstlichen Planungsgebiet eingeleitet. In diesem soll das Niederschlags- und Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt in das nahe gelegene Fließgewässer (Graben) eingeleitet werden. Dazu wurden vom Büro Raith&Dankesreiter wasserwirtschaftlich Untersuchungen durchgeführt. Der Bericht zu diesen Untersuchungen ist Bestandteil der Bebauungsplanung. Es wird darauf verwiesen.

3.5.4 Löschwasserversorgung

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „alte Kreisstraße“ verläuft ein Leitungsnetz für Wasser und Löschwasser. An dieses Leitungsnetz ist das Planungsgebiet über öffentlichen Verkehrsflächen nach Westen bis zur Wendeanlage mit Löschwasserversorgungseinrichtungen (inkl. Leitungen) anzubinden. Im Ende der Wendeanlage sind Löschwasserversorgungseinrichtungen (Hydranten) bereitzustellen. Die erforderlichen Grundversorgung gemäß DVGW Merkblatt W 405, ein Leitungsdruck von mind. 1,5bar und Hydranten mit dem Prüfzeichen nach DIN-DVGW sind zu gewährleisten und ein Laufweg von ca. 100m zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle, wenn diese im vorher genannten Bereich der Wendeanlage hergestellt werden, ist vorhanden. Somit kann von einer Löschwasserversorgung in ausreichendem Maße ausgegangen werden.

Durch die Wendeanlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Wendemöglichkeit für Löschfahrzeuge vorhanden. Auf den Flächen von WA1 ist am Ende der privaten Erschließungsflächen eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Dies ist im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen. Somit ist diese Thematik abschließend auf Ebene der Genehmigungsplanung zu behandeln.

3.5.5 Stromversorgung und -leitungen

Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann auf Grund der Ortsrandlage als gesichert angesehen werden. Im Zuge der weiteren Planungen ist das Bau- und Wohngebiet an das öffentliche Stromnetz anzuschließen.

Im nördlichen Planungsgebiet sind Bestandsleitungen (Niederspannung) vorhanden (siehe blaue Linien in Abb. 8). Im Zuge der weiteren Planung sind diese Bestandsleitungen zu beachten und in die Planungen miteinzubeziehen. Nach derzeitigem Planungsstand sollen diese Bestandsleitungen verlegt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Betreiber hinsichtlich Planung und Umlegung der Bestandsleitungen ist in der nachfolgenden Planung zwingend erforderlich.

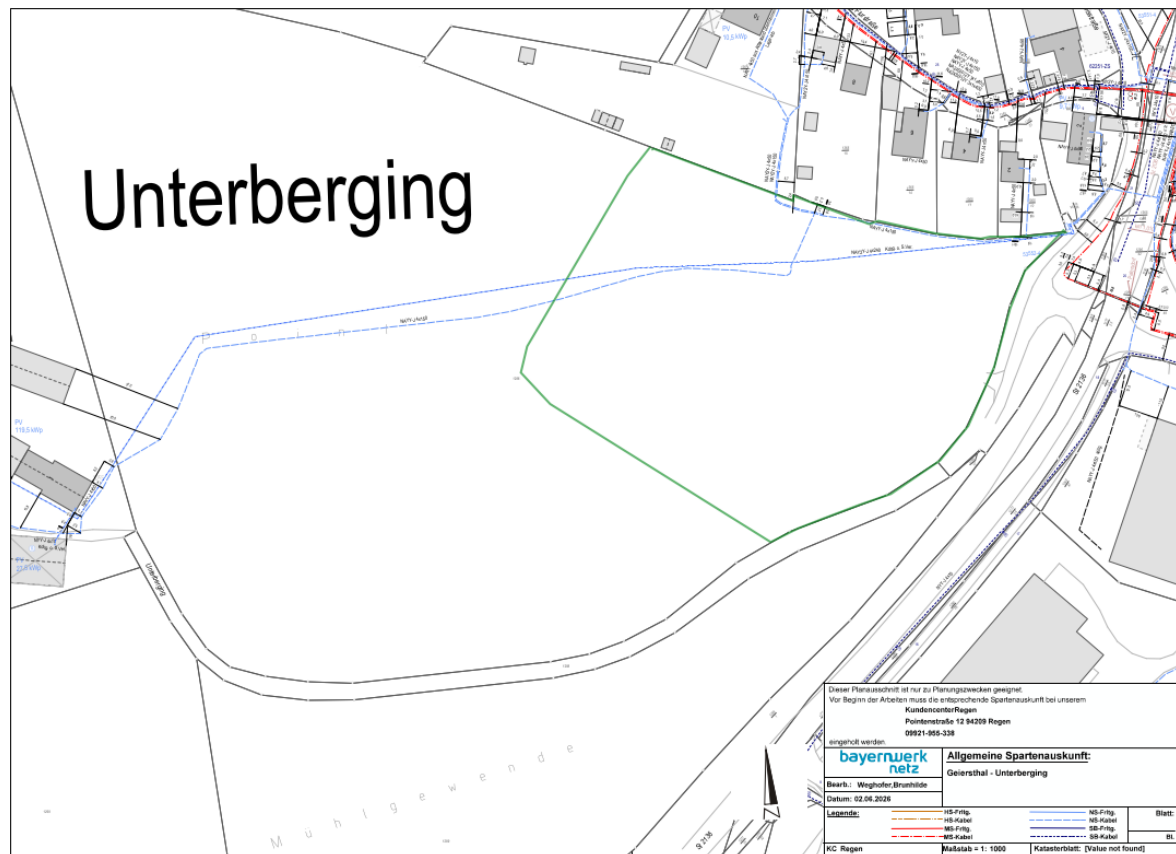


Abbildung 8: Lageplan mit Geltungsbereich (grüne Linie) und Bestandleitungen: blaue Linie = Stromleitungen mit Niederspannung und rote Linien = Stromleitungen mit Mittelspannung, 2026 (Quelle: Bayern Werke, ohne Maßstab)

3.5.6 Abfallentsorgung

Eine regelmäßige Abfallentsorgung ist auf Grund der bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in das Planungsgebiet sichergestellt.

Die Abfallbehälter von WA 2 sind entlang der neu geplanten Straße zur Abholung bereitzustellen. Der Wendehammer hat eine Breite von 18,0m und ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug kann mit ein- oder zweimaligem Zurückstoßen wenden.

Die Abfallbehälter von WA1 sind im Einmündungsbereich entlang der alten Kreisstraße zur Abholung bereitzustellen. Im Zuge der weiterführenden Planung ist abschließend zu klären, ob es eine Alternative dazu gibt. Wie die ZAW Donau-Wald in Ihrer Stellungnahme zur Abfallabholung schreibt, ist es ein erheblicher Aufwand, die jeweiligen Abfallbehälter für Mehrfamilienhäuser, vor allem für das westlichste Gebäude, ca. 100m an die öffentliche Straße zur Abholung bereitzustellen. Eine Alternative wäre am Ende des westlichsten Gebäudes eine Wendemöglichkeit in Verbindung mit der Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des Brandschutzes herzustellen. Somit könnte die Abfallabholung auch auf privaten Verkehrsflächen mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer stattfinden. Dies sollte auf Ebene der Genehmigungsplanung nochmals mit der ZAW Donau-Wald abgestimmt werden.

Baubedingter Abfall ist sachgerecht zu entsorgen.

3.5.7 Telekommunikation

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikation kann auf Grund der Ortsrandlage als gesichert angesehen werden. Im Zuge der weiteren Planungen ist das Bau- und Wohngebiet ans Netz für Telekommunikation anzuschließen.

3.6 Schallschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde vom Büro Geoplan der Schalltechnische Bericht Nr. S2606059 erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Es folgt eine Zusammenfassung des Berichtes (Kapitel 7):

Verkehrslärm: Die Beurteilungspegel der St 2136 wurden nach RLS-19 auf Grundlage der BAYGIS-Verkehrsdaten mit einem Prognosezuschlag von 10 % berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) werden tags um bis zu 9,2 dB und nachts um bis zu 10,6 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A)) werden an den straßennahen Immissionsorten tags um bis zu 5,2 dB und nachts um bis zu 6,6 dB überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) werden an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Im westlichen Teil der Planfläche werden die Orientierungswerte eingehalten.

Gewerbelärm: Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Berging“ keine schalltechnischen Festsetzungen enthält, wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Regen für alle Gewerbe- und Sondergebietsflächen gebietstypische Emissionskontingente von 60 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts angesetzt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete wird tags an allen Immissionsorten eingehalten. Nachts wird er an den Immissionsorten IO 1 – IO 7 um bis zu 3,9 dB überschritten.

Maßnahmen: Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Hanglage nur eingeschränkt wirksam. Der Schallschutz wird daher durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- Ausnutzung der Eigenabschirmung der geplanten Bebauung,
- Anordnung der Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Seiten,
- Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume,
- fensterunabhängige Lüftung von Schlaf- und Kinderzimmern,
- Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109.

Für den Gewerbelärm ist vorrangig die Grundrissorientierung umzusetzen. Wo dies nicht möglich ist, sehen die Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) BauGB eine Abweichung von der TA Lärm vor. Dabei gelten begrenzte Innenraumpegel und eine Obergrenze von 45 dB(A) nachts vor dem geöffneten Fenster, alternativ schallschützende Vorbauten.

Bei Umsetzung der Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Die Anwendung der Abweichungsregelung für den Gewerbelärm ist mit dem Landratsamt Regen abzustimmen.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Forcierung des Klimaschutzes und dessen politischen Vorgaben können mit den Inhalten und dem Ziel neben der Gewerbegebietserweiterung auch die Stärkung der landschaftsplanerischen Entwicklung im Sinne des Klimaschutzes, Folge geleistet werden. Im Planungsgebiet sind beispielsweise Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung geplant. Diese leisten ihren Beitrag zum Klimaschutz im Sinne der Gewerbegebietserweiterung.

- Festsetzung einer extensiv Dachbegrünung (bei Flächen > 50m²)
- Rückhaltung des Niederschlagwassers im Baugebiet mit gedrosseltem Abfluss
- Anlagen von Blühstreifen auf den straßenbegleitenden Grünflächen (extensiv genutzte Streifen)
- Erhalt, Pflege und Anlage von feuchten bis nassen Lebensräumen
- Pflanzung von Hecken und Solitärbäumen
- Verknüpfung und Weiterentwicklung von Lebensräumen und Förderung des Biotopverbundes für Tiere und Pflanzen

4 UMWELTBERICHT

Grundlage für die Erstellung und Gliederung des Umweltberichtes stellt die Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB dar. Dabei geht es bei der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 um voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.

4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt, landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Gemeindegebiet am Ortsteil Berging in ein allgemeines Wohngebiet („WA Unterberginger Point“) zu ändern. Hierbei handelt es sich überörtlich um eine Siedlungserweiterung entlang der Staatsstraße 2136 zwischen Patersdorf und Teisnach am Ortsteil Berging. Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 1,2ha.

Für den Bauherrn soll mit dieser Planung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen und die Flächen dahingehend entwickelt werden.

Im Gemeindegebiet Geiersthal sollen die Ergänzung und Entwicklung von bestehenden Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Lage vorangetrieben werden. Dabei steht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Vordergrund der Planung. Neben städtebaulichen Inhalten werden vor allem naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Belange in die Planungen mit integriert.

Es folgt eine Zusammenfassung der städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Unterberginger Point“. Ziel ist

- die Erweiterung der bestehende Ortschaft Berging mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA),
- die Aufteilung des allgemeinen Wohngebietes in unterschiedliche Gebäudetypologien: WA 1 mit Mehrfamilienhäusern und WA 2 mit Einzel- und Doppelhäusern,
- die Bereitstellung von Flächen für die Behandlung des Niederschlagswassers,
- die Anlage eines Spielplatzes,
- die Freihaltung des 5,0m-Gewässerrandstreifens vor Überbauung und Erhalt der Böschungsbereiche entlang der Bestandsstraße und die naturschutzfachliche Weiterentwicklung beider Bereiche
- der Erhalt des gesetzlich geschützten Biotopes
- die Herstellung einer angemessene Ein- und Durchgrünung durch Anlage von Gehölzstrukturen an den Rändern und Einzelbäumen im Planungsgebiet,
- die naturschutzfachliche Kompensation über interne und externe Maßnahmen und
- die Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen und die Aufrechterhaltung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Sinne des Schallschutzes über schalltechnische Untersuchungen

4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
Mensch	<p>Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Vorordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Geruchsimmis-sionsrichtlinie, Bundesnaturschutzgesetz.</p> <p><u>Ziele:</u> Schutz des Wohnumfelds und der Erholungseignung sowie Beibehaltung der gewerblichen Nutzung <u>Berücksichtigung:</u> Auf Grund der Nähe zur Staatsstraße und der angrenzen- den, gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit der Pla- nungsabsicht, eine Siedlungsentwicklung durchzuführen, wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Ne- ben dieser Thematik muss auch eine Beibehaltung der derzeitigen, gewerblichen Nutzungen behandelt werden, damit keine Beeinträchtigung auftreten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dies ab- schließend geprüft und es werden schallschutztechnische Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel 3.6).</p> <p>Das Planungsgebiet hat keine Eignung zur Erholung, da dieses landwirtschaftlich genutzt wird.</p>
Boden	<p>Bundes- und Landesbodenschutzgesetze inkl. Boden- schutzverordnung, Baugesetzbuch</p> <p><u>Ziele:</u> Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und Minderungen von Beeinträchtigungen durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden <u>Berücksichtigung durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung eines angemessenen Versiegelung- bzw. Nut- zungsgrades - dauerhafte Begrünung der Bodenoberflächen, d.h. Vermeidung der Erosion auf offenen Böden
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz, Baugesetzbuch</p> <p><u>Ziele:</u> Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, darunter fal-</p>

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
	<p>len oberirdische Gewässer und Grundwasser; Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Retention im Planungsgebiet und Minimierung der Versiegelung</p> <p><u>Berücksichtigung durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Inanspruchnahme von wasserwirtschaftlich bedeutsamen Bereichen (z.B. Überschwemmungsgebiete, HQ-Flächen) - der Nutzung angemessenen Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad - Rückhalt und ggf. Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet → Grundwasserneubildung ist gewährleistet
Klima / Luft	<p>Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, BImSchG / TA Luft</p> <p><u>Ziele:</u> Erhaltung der Durchlüftung und Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft</p> <p><u>Berücksichtigung durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung wichtiger Durchlüftungsbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete - festgesetzte Eingrünung des Planungsgebietes
Tiere / Pflanzen (biol. Vielfalt)	<p>Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, FFH-RL, VS-RL</p> <p><u>Ziele:</u> Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume, vorrangiger Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung, Meidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</p> <p><u>Berücksichtigung durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Planungsgebiets - Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen - nicht Tangierung von artenschutzrechtlichen Belangen (nach derzeitigem Kenntnisstand)
Landschaftsbild	<p>Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch</p> <p><u>Ziele:</u> Schutz des Orts-/Landschaftsbildes</p> <p><u>Berücksichtigung durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
	Planungsgebietes durch Anlage neuer Gehölze an den Rändern
Kultur- und Sachgüter	<p>Bayerisches Denkmalschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Baugesetzbuch, Kreislaufwirtschaftsgesetz</p> <p><u>Ziele:</u> Erhalt schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmale; Schutz und Sicherstellung von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen als Sachgut</p> <p><u>Berücksichtigung</u> durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung von Denkmälern im Planungsgebiet bzw. in dessen angrenzende Umgebung → im Planungsgebiet und in der angrenzenden Umgebung sind keine Denkmäler vorhanden - Sachgerechte Abfallentsorgung - Vermeidung von Abfall

4.2.2 Fachprogramme, Fachpläne und fachbezogenen Inhalte

Nachfolgend erfolgen Beschreibungen und Prüfungen von fachbezogenen Programmen, Plänen und sonstigen planungsrelevanten Inhalten im Zusammenhang mit der Planung.

4.2.2.1 Schutzgebiete nach Europäischem Recht

Das Netz „Natura 2000“ besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und den Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) nach der Vogelschutzrichtlinie. Diese Schutzgebiete werden von den einzelnen EU-Mitglieder nach einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.

Im Planungsgebiet und in dessen Nähe sind keine Schutzgebiete nach europäischem Recht vorhanden.

4.2.2.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

Schutzgebiete nach nationalem Recht in Deutschland sind Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, Natur- und Nationalparke.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG), Nationalpark (NP) oder Landschaftsschutzgebiet (LSG). Es liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“ (NP-00012), welcher eine Größe von 278.625ha besitzt (Abb. 9).



Abbildung 9: Luftbild mit Planungsgebiet (roter Umgriff), Naturpark (gelbe Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet (grüner Umgriff mit grünen Punkten) 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

4.2.2.3 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope

Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wurde, erhält man eine Übersicht über wertvolle und erhaltenswerte Biotope in Bayern. Häufig gehören diese kartierten Biotope zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG.

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden (siehe Abb. 10).



Abbildung 10: Luftbild mit Planungsgebiet (roter Umgriff) und kartierten Biotopen (rötliche Fläche), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

In der näheren Umgebung im Nordosten ist ein kartiertes Biotop vorhanden (Abb. 10):

- „Kleinflächiger Nasswiesen-Bereich an einem Graben, westlich Berging“ – Nr. 6943-1029-000 (Stand 2002)

Eine Beeinträchtigung dieses Biotops bzw. des Nasswiesen-Bereiches ist auszuschließen, da dieses in einiger Entfernung zum Planungsgebiet und auch im „Oberlauf“ des bestehenden Gewässers liegt.

Im Vegetationsjahr 2024 wurde vom Büro Team Umwelt Landschaft aus Deggen-dorf eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach der BayKompV durchgeführt. Dabei wurde kleinflächig ein geschütztes Biotop mitaufgenommen, hier „nasse Hochstaudenflur“ (BNT-Code *K123-GH00BK*) mit einer Fläche von 40m², ersicht-lich in Abbildung 14. Dieses Biotop liegt am nördlichen Rand des Geltungsberei-ches, entlang des bestehenden offenen Grabens. In der Planzeichnung des Gel-tungsbereiches wird dieses zum Erhalt festgesetzt und die angrenzenden Flächen sollen als Feuchtwiese entwickelt werden. Somit sind im 5,0m Gewässerrandstei-fen kleinere Mulden anzulegen, die das Niederschlagswasser zurückhalten sollen.

4.2.2.4 Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

Das Planungsgebiet liegt in keinem amtlich bezeichneten Überschwemmungsge-biet und in keinem amtlichen dargestellten Bereich mit Hochwassergefahrenflä-chen.

In der Umgebung des Planungsgebietes in ca. 150m Entfernung und östlich des bestehenden Gewerbegebietes sind entlang der Teisnach ein festgesetztes Über-schwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen vorhanden (siehe Abb. 11).



Abbildung 11: Luftbild mit Planungsgebiet (roter Umgriff), festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen (häufig = dunkelblaue, 100-jährig = blaue und extrem = hellblaue Flächen), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Im Kurzbericht von Raith&Dankesreiter wird u.a. auch der Abfluss für ein hundert-jähriges Hochwasserereignis im Bereich des nördlichen Fließgewässers (namenloser Graben) überschlägig ermittelt. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

4.2.2.5 Wassersensibler Bereich und Starkregenereignisse

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Teilbereiche im nördlichen Planungsgebiet liegen in einem wassersensiblen Bereich (bräunliche Flächen in Abb. 12). So können, vor allem im Bereich des Gewässergrabens hoch anstehendes Grundwasser oder Überschwemmungen auftreten.

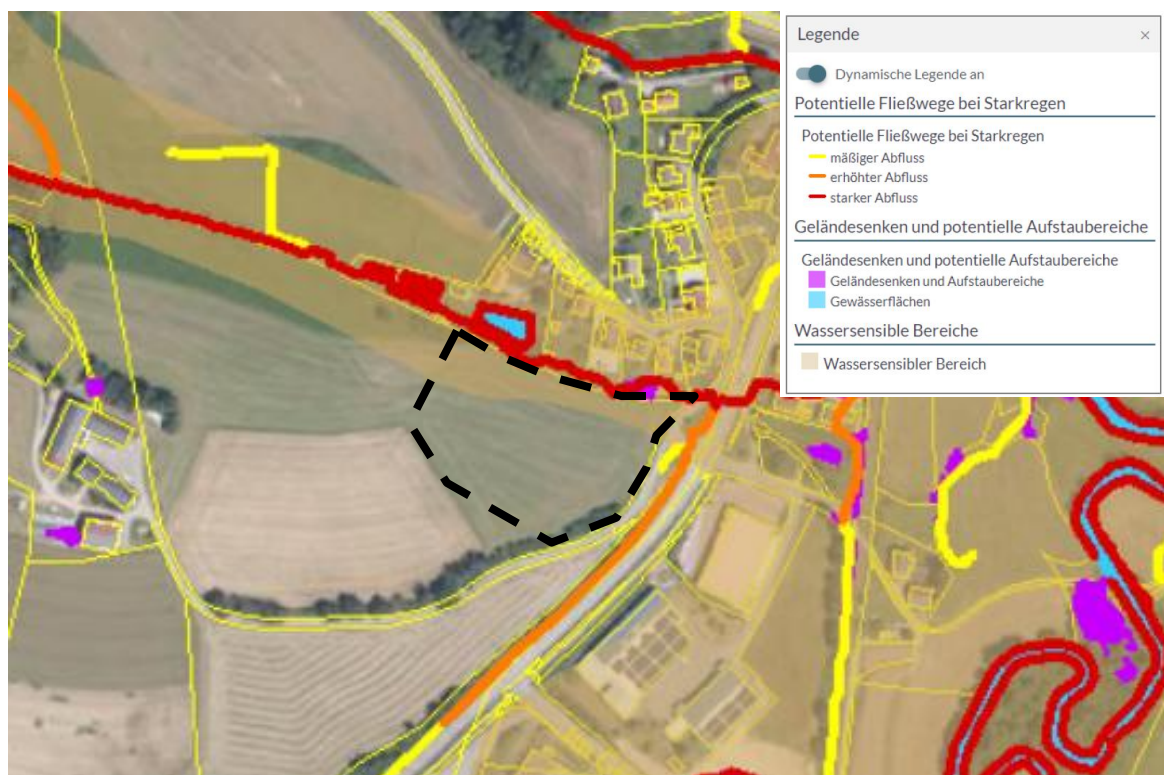


Abbildung 12: Luftbild mit Planungsgebiet (schwarzer Umgriff), wassersensiblen Bereichen (bräunliche Flächen), Oberflächenabflüssen und pot. Fließwege bei Starkregenereignissen (gelb = mäßiger Abfluss, orange = erhöhter Abfluss und rot = starker Abfluss) und Gewässer- (blaue Flächen) und Geländesenken/Aufstaubereiche

Ergänzend dazu sind in der Abbildung 12 der Oberflächenabfluss und potentielle Fließwege bei Starkregenereignissen mit Geländesenken und Aufstaubereichen dargestellt. Vor allem in wassersensiblen Bereichen entlang von bestehenden Gewässern (Bächen und Gräben) sind mit erhöhten Wasserabflüssen und steigenden (Grund)Wasserständen bei Starkregenereignissen zu rechnen. Diese wird zusätzlich über die Farbe der Fließwege ausgedrückt: gelb = mäßiger Abfluss, orange = erhöhter Abfluss und rot = starker Abfluss. Mögliche Aufstaubereiche (violette Flächen) sind auf einer benachbarten Grundstücksfläche vorhanden.

Es wird ein ausreichender Abstand zum Gewässer freigehalten: 5,0m freien Gewässerabstandsstreifen, 5,0m lange Stellplätze und 6,0m breite Verkehrsflächen. Somit ist eine mindestens 16,0m breiter Korridor vorhanden. Die Wahrscheinlichkeiten von Überschwemmungen der Hauptgebäude wird somit stark reduziert.

Im Kurzbericht von Raith&Dankesreiter wird zu dieser Thematik folgendes ausgeführt, was in der weiterführenden Planung zu beachten und umzusetzen ist. *Die Bebauung und die Erschließungsanlagen sind so zu planen, dass*

- *wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos geführt wird,*
- *kein konzentrierter Abfluss auf die nördlich angrenzende Bebauung entsteht,*
- *Gebäudeöffnungen und Zufahrten ausreichend geschützt werden,*
- *die Erschließungsstraße nicht als unkontrollierter Abflussweg wirkt und*
- *auch nach Umsetzung der Bebauung keine Verschlechterung der Situation für die Unterlieger entsteht.*

4.2.2.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Boden- Bau- und landschaftsprägenden Denkmäler vorhanden. In der umliegenden Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden.

Hinweis zur Auffindung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

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

4.2.2.7 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Aufschüttungen von Altlasten bekannt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine Altlasten zu erwarten sind.

4.3 Beschreibung des Bestandes (Bestandsaufnahme) und Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt (Abb. 13 und 14).

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand des Ortsteils Berging. Angrenzend an das Planungsgebiet sind neben der bestehenden Wohnbebauung die Verkehrsflächen der Staatsstraße 2136 und der Gemeindeverbindungsstraße sowie die landwirtschaftliche Flur zu nennen. Auf der anderen Straßenseite des Planungsgebietes liegt das Gewerbegebiet von Berging. Kleinteilig sind auch Gehölzstrukturen vorhanden. An den nördlichen Flurstücksgrenzen befindet sich ein namenloses Fließgewässer, teils ein verrohrter teils ein offener Graben. Dieser Graben leitet das anfallende (Oberflächen)Wasser unter den bestehenden Straßen und der Bahntrasse in die Teisnach ab.



Abbildung 13: Fotoaufnahme über das Planungsgebiet zum Siedlungsrand von Berging, Juli 2026 (Quelle: brunner architekten)

Im Vegetationsjahr 2024 wurde vom Büro „Team Umwelt Landschaft“ eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Diese ist auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Biotop- und Nutzungstypen wurden beibehalten und die planlichen Inhalte und Darstellungen wurden durch brunner architekten ergänzt (Abb. 14). Die Ergänzungen beziehen sich auf den Geltungsbereich, das Gewässer und den Eingriffsbereich.

Die überwiegende Fläche wird als mäßig, extensiv genutztes artenarmes Grünland eingestuft. Die nördlichen, eher feuchteren Randbereich entlang des Gewässers und die trockenen Böschungsstrukturen entlang der östlichen Gemeindeverbindungsstraße weisen kleinteilige Biotoptypen auf. Zu erwähnen ist die kleinflächige, ca. 40m² große nasse Hochstaudenflur entlang des Fließgewässers (Graben), das nach §30 BNatschG gesetzlich geschützt ist.

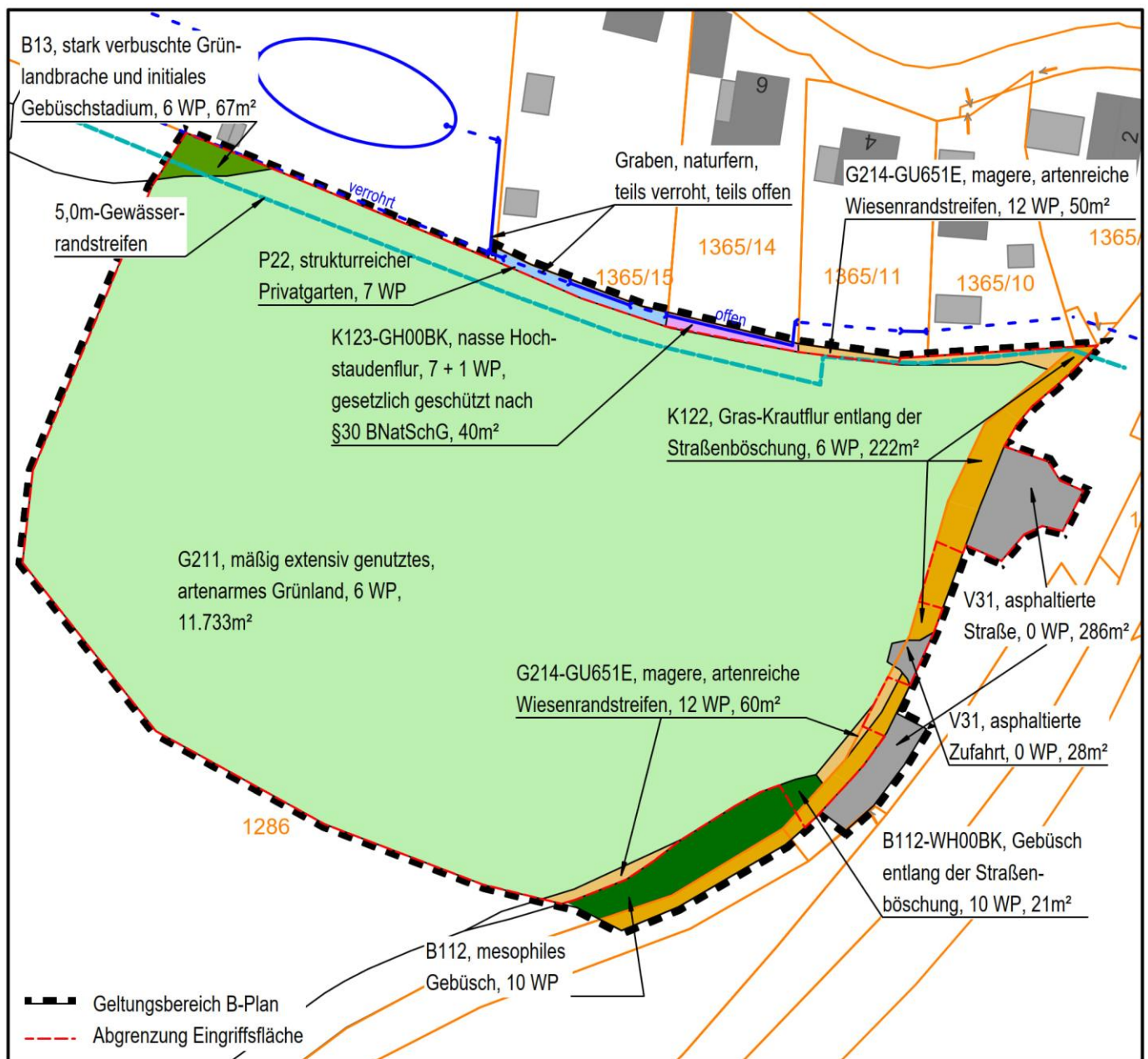


Abbildung 14: aufbereitete Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach der BayKompV, 2024 (Quelle: Grundlage Team Umwelt Landschaft, ergänzt durch brunner architekten, Deggendorf)

Biotop- und Nutzungstypen nach der BayKompV, ergänzt nach der Bestandserhebung und -bewertung des Büros "Team Umwelt Landschaft" in Deggendorf (2024), zum Bebauungsplan mit Grünordnung "WA Unterberginger Point", Gemeinde Geiersthal mit Geltungsberich, Eingriff und DFK

brunner architekten
INGENIEURE GMBH



M 1 : 1.000

Nach dieser Bestandsbeschreibung (Kapitel 4.3) ist im Kapitel 4.5 die wesentliche Fragestellung im Rahmen der Deckblattänderung, inwieweit durch die Planung erhebliche und zusätzliche Belastungen von Natur und Landschaft (Schutzgütern) zu erwarten sind. Es ist eine Prognose bei Durchführung bzw. Umsetzung dieser Bauleitplanung. Die Bewertungsskala geht von geringen und/oder unerheblichen, mittleren oder hohen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter aus.

Die Beschreibung und Einstufung der Schutzgüter erfolgen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fortschreibung des Leitfadens vom Dezember 2021) und nach verbal-argumentativen Ausführungen. Die Einstufung der Schutzgüter erfolgt nach geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt:

4.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden und die Fläche der Deckblattänderung wird überwiegend als Dauergrünland genutzt und ist kaum bis nicht versiegelt oder befestigt. Der Boden wird als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung eingeordnet.

Das Planungsgebiet ist bezüglich der Bodentypen folgendermaßen einzuordnen (Abb. 12):

- fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) - (Wert 743)
- Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) - (Wert 76b)



Abbildung 15: Übersichtsbodenkarte Bayerns (ÜBK25) und Planungsgebiet (rote Umgrenzung), Redaktionsstand 2024 (Quelle: BayernAtlas, ohne Maßstab)

Es sind keine anmoorigen oder moorigen Böden nach der Moorbodenkarte des Landesamtes für Umwelt, kurz LfU vorhanden.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Stand nicht vorhanden. Es gibt auch keinen Anhaltspunkt auf Vorhandensein von Kampfmittel.

Einstufung:

Somit wird das Schutzgut Boden und Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

4.3.2 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet und dessen Umgebung sind einerseits durch den Siedlungsrand von Berging und andererseits von landwirtschaftlicher Flur geprägt. Das in einer Hanglage befindliche Planungsgebiet befindet sich in einer ländlichen Kulturlandschaft. Urbane Räume oder größere zusammenhängende Siedlungsflächen sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Das Planungsgebiet ist als gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand von Berging gekennzeichnet. Lokalklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete, die für größere Siedlungsbereiche bedeutsam wären, sind nicht vorhanden.

Einstufung:

Nach dieser Beschreibung wird das Schutzgut Klima und Luft mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Die Flächen des Planungsgebietes liegen in keinem amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, in keinem amtlichen Bereich mit Hochwassergefahrenflächen und größtenteils in keinem wassersensiblen Bereich. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein namenloses, teils verrohrtes teils offenes Fließgewässer (Graben). Entlang diesem befinden sich wassersensiblen Bereiche.

Der Boden steht zur Grundwasseranreicherung und -speicherung zur Verfügung, da grundsätzlich von einem hohen intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen wird. Versiegelt und befestigte Flächen sind im Planungsgebiet geringfügig und kaum vorhanden. Derzeit versickert das Niederschlagswasser auf den Grünlandflächen und wird Richtung Norden-Osten hangabwärts über den bestehenden Graben abgeführt.

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (biologische Vielfalt)

Das Planungsgebiet wird überwiegend als extensiv, genutzte artenarme Grünlandfläche eingeordnet. Im Zuge der Planung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie eine erste artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Nach dieser Bestandserhebung sind sowohl kleinere, naturschutzfachlich wertgebende Lebensräume mit einem gesetzlich geschützten Biotop als auch potentielle Lebensräume für bestimmte schutzwürdige Tierarten vorhanden. Das heißt jedoch nicht, dass Arten wie Zauneidechsen oder Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling vorkommen. Es sind lediglich Habitatstrukturen vorhanden. Gehölzbe-

stände sind im geringen Umfang am Rand des Planungsgebietes vorhanden. In den Festsetzungen und im Umweltbericht, z.B. zum Artenschutz werden Maßnahmen benannt, die zur Erhaltung und Weiterentwicklung von Lebensräumen und bestimmten Arten wie Zauneidechse beitragen.

Potenzielle natürliche Vegetation (PNV):

Die PNV stellt einen gedachten Zustand dar, der auf Grundlagen von bestehenden Boden- und Klimaverhältnissen eine sich wahrscheinlich entwickelnde Vegetation aufzeigt. Dabei wird der Einfluss des Menschen auf die Fläche gedanklich ausgeblendet. Auf der Fläche des Planungsgebietes würde sich nach der Karte des Landesamtes für Umwelt in Bayern überwiegend ein *„Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald“ (R1)* entwickeln.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Gebiet der Wiesenbrüter- und Feldvogelkulissee (Quelle: FIN-Web, LfU). Moorige und anmoorige Bereiche nach der Moorbodenkarte sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet, Nationalpark und Landschaftsschutzgebiet. Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Kleinere Flächen weisen einen gesetzlichen Schutz auf.

Einstufung:

Da der Großteil des Planungsgebietes als extensiven artenarme Grünlandfläche genutzt wird, kleiner Flächen naturschutzfachlich eine hohe Bedeutung aufweisen und Lebensräume für bestimmte, geschützt Tierarten vorhanden sind, aber keine Schutzgebiete und größere wertgebende Gehölzbestände vorhanden sind, wird die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Arten und Lebensräume mit grundsätzlich mittel, in Teilbereiche als hoch bewertet.

4.3.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt in einer ländlichen Kulturlandschaft ohne Schutzstatus und wird sowohl durch den Ortsteil Berging als auch durch landwirtschaftliche Flur charakterisiert. So ist einerseits Wohnbebauung, die Staatsstraße 2136 und das Gewerbegebiet Berging und andererseits überwiegend extensive Grünlandflächen in Hanglage mit wenigem Gehölzbestand und einem Graben an den Rändern vorhanden. Das Planungsgebiet ist auf Grund der Gemeindeverbindungsstraße, der Staatsstraße und des Gewerbegebietes akustisch beeinflusst und vorbelastet.

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand und ist vor allem von der nördlichen Wohnbebauung aus sichtbar und einsehbar. Auch von der Staatsstraße aus, kann in das Planungsgebiet eingesehen werden, vor allem nach der Ortsausfahrt. Dies bezieht sich jedoch auf einen kurzen Augenblick des Vorbeifahrens. Auf Grund der Böschungen und des Gehölzbestandes ist das östliche Planungsgebiet bei der Ortszu- und einfahrt kaum einsehbar.

Die Verkehrsflächen (Gemeindeverbindungsstraße) entlang des Planungsgebietes sind auch als Fernwanderweg „Jerusalemweg der Klöster“ (ID: 27203) und als örtlicher Wanderweg ausgewiesen.

Einstufung:

Auf Grund der Beschreibung wird das Planungsgebiet für das Schutzgut Landschaftsbild mit mittlerer Bedeutung eingestuft.

4.3.6 Schutzgut Mensch

Schall:

Im Planungsgebiet sind keine Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen vorhanden. Im Umfeld sind Wohnbebauung von Berging, Gemeindeverbindungsstraße, die Staatsstraße 2136 und das Gewerbegebiet von Berging vorhanden. Der östliche Rand des Planungsgebietes liegt ca. 30m von der Staatsstraße entfernt. Die Staatsstraße am Zählpunkt 69439401 in der Nähe des Planungsgebietes hat eine über das Kalenderjahr gemittelte tägliche Verkehrsstärke aller Kraftfahrzeuge (DTV) von 6.872 Fahrzeugen. Verkehrlich und akustisch ist das Planungsgebiet von der Staatsstraße beeinflusst und vorbelastet.

Weitere Informationen sind im schalltechnischen Bericht zu finden.

Freizeit- und Erholungsnutzung:

Die Flächen des Planungsgebietes sind für eine Erholungs- und Freizeitnutzung nicht interessant, da diese überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Die östlich des Planungsgebietes verlaufende Gemeindeverbindungsstraße ist auch als (Fern-)Wanderweg bezeichnet. Darauf verläuft der „Jerusalemweg der Klöster“ (Freizeitwege-ID 27203). Im Vorfeld ist zu sagen, dass diese Wegeverbindungen durch die Planung nicht wesentlich tangiert werden und bleiben in ihrem Verlauf bestehen.

Geruch

Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Haupterwerbe mit Tierhaltung (Rinder mit ca. 20 Stück).

Die Abstände zwischen der östlichsten Gebäudekante der Hofgebäude und dem Planungsgebiet belaufen sich auf einer Ausdehnung von ca. 175m und 320m.

Nach den Empfehlungen der Arbeitskreispapiere „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sind aus Gründen planerischer Vorsorge und zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Betriebes mindestens 120 m von Außenwand Rinderstall einzuhalten. Liegt das Planungsgebiet in Hauptwindrichtung sind die Abstände zu erweitern.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Erhaltenswerte Kultur und Sachgüter sowie Denkmäler sind im Planungsgebiet der Bauleitplanung nicht vorhanden. In der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler oder erhaltenswerte Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

4.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Nach der Beschreibung und Einstufung des Bestandes in Kapitel 4.3 wird eine zusammenfassende Übersicht gegeben, welche Bedeutung die Schutzgüter für

den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Nach der Fortschreibung des „Leitfadens“ (Dezember 2021) werden die Schutzgüter wie folgt bewertet:

Schutzgut	Einstufung des Bestandes und Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gesamtbewertung des Schutzgutes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Grünlandflächen, extensiv genutzt, artenarm - keine Schutzgebiete - wenig Gehölzbestand - kleinere Flächen mit Schutzstatus - artenschutzrelevante Lebensräume vorhanden 	Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - anthropogen überprägter Boden mit Grünlandnutzung - kaum befestigte und versiegelte Flächen 	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand - kleines Fließgewässer, namenloser Graben vorhanden → wassersensible Bereich im geringen Umfang vorhanden 	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand - Fläche ohne lokalklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebieten, die für bestehende, größere Siedlungsflächen bedeutsamen wären 	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell Grünlandnutzung - Planungsgebiet am Siedlungsrand mit Wohn- und Gewerbegebieten sowie Staatsstraße (akustische Vorbelastung) <p>Sichtbarkeit des Planungsgebietes für die angrenzenden Nachbarschaft von Berging gegeben,</p>	Gebiet mit mittlerer Bedeutung

Schutzgut	Einstufung des Bestandes und Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gesamtbewertung des Schutzgutes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
	auch von der Staatstraße aus - natürliche, landschaftsbildprägenden Oberflächenform in Hanglage, aber keine nach dem FNP für das Landschaftsbild bedeutsame Fläche	
Ergebnis	<p>Insgesamt 4 x als Gebiet mit mittlerer Bedeutung 1 x als Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung</p> <p>Das Planungsgebiet wird zusammenfassend für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Gebiet mit <u>mittlerer Bedeutung</u> eingestuft.</p>	

4.5 Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung

In diesem Kapitel geht es um die wesentliche Fragestellung im Rahmen der Bebauungsplanung, inwieweit durch die Planung Beeinträchtigung und Belastungen von Natur und Landschaft (nach Schutzgütern sortiert) zu erwarten sind. Es ist eine Prognose bei Durchführung bzw. Umsetzung dieser Bauleitplanung. Die Bewertungsskala geht von geringen und/oder unerheblichen, mittleren oder hohen (erheblichen) Beeinträchtigungen und Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter aus.

4.5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Es sind keine wertvollen Bodenarten, z.B. moorige oder anmoorige Böden vorhanden. Bei einer baulichen Entwicklung wird in das Schutzgut Boden eingegriffen. Das Gelände wird topografisch modelliert, Flächen und Böden werden durch die Planung als Wohngebiet versiegelt und befestigt. Kleinflächig werden auch Flächen entsiegelt. Unterschiedliche Maßnahmen wie beispielsweise der Erhalt von naturschutzfachlich und wasserwirtschaftlich wertgebenden Flächen, die Planung neuer bepflanzter Flächen und Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen werden im Bebauungsplan festgesetzt, die zur Minimierung und Minderung des Eingriffs beitragen. So bleiben Bodenfunktionen wie die Speicher- und Filterwirkung im geringeren Umfang erhalten. Abschließend ist anzumerken, dass der Eingriff auch über Ausgleichsflächen ausgeglichen wird.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden werden zusammenfassend als gering bis mittel eingestuft.

4.5.2 Schutzgut Klima/Luft

Es kann gesagt werden, dass durch die Lage am Siedlungsrand in freier Landschaft in Verbindung mit der geplanten Wohnbebauung es zu keiner nennenswerten bioklimatischen Beeinträchtigung kommt. Es werden keine lokalklimatischen bedeutsamen Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete für bestehende Siedlungsflächen beeinträchtigt.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft werden als gering eingestuft.

4.5.3 Schutzgut Wasser

Durch die Planungen sind für das Schutzgut Wasser keine zusätzlichen und erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine amtlich bezeichneten Wasserschutzgebiete und Hochwassergefahrenflächen vorhanden.

Der Wasserhaushalt der Flächen ist durch die geplante Nutzung grundsätzlich beeinträchtigt. Größere versiegelte Flächen werden durch das Bauvorhaben nicht entstehen.

Das Niederschlagswasser kann über die baulichen Anlagen ablaufen, im Boden versickern und wird gedrosselt über ein geplantes Rückhaltebecken in das nördliche Fließgewässer eingeleitet. Durch die geplante extensive Nutzung der Flächen ohne Düngerzugaben kann sogar von einer Grundwasserverbesserung gesprochen werden. Weitere Informationen sind im Kurzbericht von Raith&Dankesreiter zu finden.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft.

4.5.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Großteil der Fläche wird als artenarmes Grünland genutzt und stellt somit keinen gewichtigen naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensraum dar. Schutzgebiete wie Landschaftsschutz-, Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete sowie Nationalparks sind nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht berührt. Kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im geringen Umfang (ca. 40m²) ist ein gesetzlich geschütztes Biotop entlang des Grabens vorhanden. Naturschutzfachliche wertgebende Flächen sind entlang zwei linearen Strukturen vorhanden, dem nördlichen Graben und der Böschung entlang der Gemeindeverbindungsstraße. Das gesetzlich geschützte Biotop wird erhalten und die Flächen entlang des Grabens innerhalb des 5,0m Gewässerrandstreifens naturschutzfachlich weiterentwickelt. Auch die Böschungsflächen werden so weit wie möglich erhalten und als trockener Standort weiterentwickelt. Die bestehenden Gehölze werden weitestgehend zum Erhalt festgesetzt und weitere Eingrünungen an den

Rändern mit Gehölzen und die Durchgrünung des Planungsgebiet sind durchzuführen. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auch durchzuführen. Dabei sind vor allem Maßnahmen für den Bläuling und die Zauneidechse zu nennen. Abschließend ist anzumerken, dass der Eingriff auch über Ausgleichsflächen ausgeglichen wird.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als gering eingestuft. Durch die geplanten Maßnahmen kann von einer naturschutzfachlichen Aufwertung für das Schutzgut gesprochen werden.

4.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung auf die Landschaft und das Landschaftsbild werden in Verbindung mit den geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gering bis mittel eingestuft. Dazu folgenden Begründung:

Die Landschaft und das Landschaftsbild sind von der bestehenden Wohnbebauung, der Staatsstraße und den gewerblichen Betrieben bereits visuell und akustisch vorgeprägt, d.h. eine gewisse Beeinträchtigung und Störung liegen bereits vor. Das Planungsgebiet trägt zur Steigerung dieser Vorprägung bei. Die Umgebung des Planungsgebietes und die Erweiterung durch Wohnbebauung werden vor allem von einer breiten Öffentlichkeit durch die Nutzung der Staatsstraße wahrgenommen. Ortseingangs wird das Planungsgebiet auf Grund der Topografie und dem Gehölzbestand kaum oder im geringen Umfang wahrgenommen. Ortsausgangs wird das Planungsgebiet mehr wahrgenommen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglicher Beeinträchtigungen sind an den Rändern Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, die die Sichtbarkeit und Einsehbarkeit über die Jahre immer mehr reduzieren.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild werden auf Grund der Ausführungen als gering bis mittel eingestuft.

4.5.6 Schutzgut Mensch

Erholung und Freizeit:

Das Planungsgebiet hat derzeit keine Funktion als Freizeit- und Erholungsgebiet, da dieses landwirtschaftlich genutzt wird. Somit sind die Auswirkungen diesbezüglich als unerheblich einzustufen.

Lärm und Staub:

Während der Bauphase ist mit baubedingten Auswirkungen durch Immissionen wie beispielsweise Lärm und Staub von Baumaschinen und Schwerlastverkehr zu rechnen. Baubedingte Belastungen sind insgesamt aufgrund der zeitlichen Befristung und der Beschränkung auf die Tagzeit hinnehmbar und auch nicht vermeidbar.

Durch das Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass betriebsbedingt keine erheblichen und nennenswerten Verkehrsbelastungen auftreten. Auch die geänderte

Verkehrsführung trägt dazu bei, dass es zu keinem Rückstau auf die Staatsstraße kommen kann.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in Form eines Berichtes Bestandteil der Bebauungsplanung. Erforderliche Inhalte zum Schallschutz sind in den Bebauungsplan als Festsetzung integriert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Bebauungsplan genannten Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Nähere Informationen sind dem Gutachten und dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Gerüche aus der Landwirtschaft:

Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Hauptgewerbe mit Tierhaltung (20 Rinder in Anbindehaltung).

Der Abstand zwischen der östlichen Stallaußenwand und dem Planungsgebiet beläuft sich auf mindestens 175 m. Nach den Empfehlungen der Arbeitskreispapiere „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sind aus Gründen planerischer Vorsorge und zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Betriebes mindestens 120 m von Außenwand Rinderstall zu heranrückender Wohnbebauung einzuhalten. Unter den gegebenen Umständen (max. 20 Rinder, mind. 175 m Abstand) sowie unter Berücksichtigung des Abstandsdiagramms des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ bestehen somit keine Bedenken, der Empfehlung zu entsprechen.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden zusammenfassend als gering eingestuft.

4.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter, insbesondere Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als unerheblich eingestuft.

4.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer erheblichen Verstärkung der Beeinträchtigung führen könnten, sind nicht erkennbar.

4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zur gegenwärtigen Situation. Die Flächen bleiben landwirtschaftlich als Grünlandflächen erhalten.

4.7 Artenschutz

2024 wurde vom Büro Team Umwelt Landschaft aus Deggendorf eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach der BayKompV und eine Wirkungsabschätzung im Hinblick auf europarechtlich geschützte Arten durchgeführt. Dabei wurden die Tiergruppen Säugetiere, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Libellen, Tag- und Nachtfalter und Vögel betrachtet. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung wurden empfohlen und werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen und sind umzusetzen. Auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, sog. CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme umzusetzen:

- Fledermäuse: weitestgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen; keine Beeinträchtigung der Gehölzstrukturen durch nächtliche Beleuchtungseinrichtungen (kein Anstrahlen)
➔ siehe folgende planliche und textliche Festsetzungen: II., 6.1 und IV., 8.0
- Zauneidechse: weitestmöglicher Erhalt des potentiellen Lebensraumes für die Zauneidechse und dessen Aufwertung (östliche Randbereiche, insbesondere der Böschung)
➔ CEF 1: erforderlichen Abschiebearbeiten des Oberbodens im Bereich des potentiellen Lebensraumes (Böschungen) bei milder Witterung zwischen März und Anfang Oktober, außerhalb der Winterruhezeit von Zauneidechsen
➔ CEF 2: Schutz der zu erhaltenden, potentiellen Lebensräume (Böschungen) für die Zauneidechse durch Aufstellung eines festen Bauzaunes vor Beginn der Geländearbeiten
➔ CEF 3: Anlage von zwei Steinriegel („Zauneidechsenburg“) im potentiellen Lebensraum entlang der Böschung
➔ siehe planliche und textliche Festsetzungen unter II., 6.4 und IV., 6.0
- dunkler/heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling: weitestmöglicher Erhalt des potentiellen Lebensraumes (östliche Randbereiche, insbesondere der Böschung)
➔ CEF 4: Schutz der zu erhaltenden potentiellen Lebensräume für den Bläuling (vor allem Nassbereiche und Böschung mit Gräben) durch Aufstellung eines festen Bauzaunes vor Beginn der Geländearbeiten
➔ mehrmalige Mahd ab Mitte Juni bis September der artenarmen Extensivwiese (G211) mit dem sehr sporadisch mit wenigen Exemplaren auftretenden „Großen Wiesenknopf“ und der benötigten Einfahrtsbereiche mit dem Ziel der Vermeidung der Ei-Ablage des Bläulings auf der Fläche und Verdrängung des Bläulings in die Randbereiche mit dem Erhalt des Wiesenknopfes (vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. der Geländemodellierungen)
➔ siehe folgende planliche und textliche Festsetzungen: II., 6.4 und IV., 6.0
➔ angrenzende Grünflächen zwischen Gemeindeverbindungsstraße und Staatsstraße sind als Ersatzflächen mit Wiesenknopf vorhanden

- gehölzbrütende Vogelarten: Erhalt der vorhandenen Gehölzbereiche
➔ siehe folgende planliche und textliche Festsetzungen: II., 6.1

Für Säugetiere ohne Fledermäuse, Amphibien, Libellen und Nachfalter fehlen oder sind keine geeignete Habitatbedingungen vorhanden. Weitere Informationen sind im angehängten Bericht der Bestandsbewertung (Bestandteil F.) zu finden.

Bei Umsetzung und Einhaltung dieser Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die betreffenden Arten weitgehend ausgeschlossen werden.

4.8 Eingriffsregelung und Kompensation (Ausgleichsflächen)

4.8.1 Eingriff und Kompensationsbedarf

Die Eingriffsregelung wird nach dem überarbeiteten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, kurz StMB (Stand: 12/2021) vorgenommen.

Im „Leitfaden“ ist in Abbildung 4 das Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dargestellt. Nach dessen Prüfung wird das Regelverfahren für die Ermittlung des Ausgleichsbedarf angewendet, da die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ und die Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet werden. Eine vereinfachte Vorgehensweise wäre bei Wohngebieten mit einer kleineren Grundflächenzahl von 0,3 und einem Geltungsbereich unter 2 ha sowie bei Schutzgütern mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild anwendbar.

Anschließend wird die Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes vorgenommen. Diese Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt über Biotop- und Nutzungstypen nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Dabei erhalten die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) eine Bewertung in Form von Wertpunkten (WP). Diese Wertpunkte haben eine geringe (0-5 WP), mittlere (6-10WP) und große (11-15WP) naturschutzfachliche Bedeutung. Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen: BNT mit 0 WP → Bewertung mit 0 WP; BNT mit 1 - 5 WP → pauschal 3 WP; BNT mit 6 - 10WP → pauschal 8 WP; BNT mit 11 - 15 WP → Bewertung nach WP gemäß Einordnung nach BNT, d.h. 11-15WP.

In der Regel steht die Bewertung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ in Verbindung mit den anderen Schutzgüter und wird für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes herangezogen.

Liegt die Bedeutung eines Biotop- und Nutzungstyps in Verbindung mit den folgenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft oder Landschaftsbild über der Einstufung nach Wertpunkten, so bedarf es einer ergänzenden verbalargumentativen Bewertung. Eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes

und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.5. Falls Maßnahmen zu den jeweiligen Schutzgütern erforderlich werden, werden diese in der Regel und so weit wie möglich in Form von Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen kompensiert.

Der Ausgleichsbedarf folgt dieser grundsätzlichen Berechnung:

Ausgleichs- flächenbedarf	=	Wert- punkte	X	Eingriffs- fläche	X	Beeinträchti- gungsfaktor	-	Planungs- faktor
------------------------------	---	-----------------	---	----------------------	---	------------------------------	---	---------------------

Die Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes und dessen Wertigkeit nach Wertpunkten sowie die Eingriffsfläche wird in Abbildung 24 (Kapitel 4.3) dargestellt. Es folgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Biotop- und Nutzungstyp mit Code und Bedeutung über die Biotopwertliste der BayKompV	Wertpunkte [WP]	Eingriffs- fläche [m²]	Beeinträchti- gungs- faktor [GRZ]	Aus- gleichs- bedarf [WP]
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland – G211 → mittlere Bedeutung	6 WP → pauschal 8WP	11.733	0,4	37.546
stark verbuschte Grünlandbrache und initiales Gebüschstadium – B13 → mittlere Bedeutung	6 WP → pauschal 8 WP	67	0,4	214
Magerer, artenreicher Wiesenrandstreifen – G214-GU651E → hohe Bedeutung	12 WP (Einordnung gemäß BNT-Wert)	50 + 60 = 110	0,4	528
Mesophiles Gebüsch entlang der Straßenböschung, B112-WH00BK → mittlere Bedeutung	10 WP → pauschal 8 WP	21	0,4	67
mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frische bis mäßig trockene Standorte (Gras-Krautflur entlang Straßenböschung) – K122 → mittlere Bedeutung	6 WP → pauschal 8 WP	222	0,4	710
SUMME 1				39.065

Planungsfaktor über festgesetzte Maßnahmen:	Begründung	Reduktion in %
<p>Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen, asphaltierte Straße, 28m²</p> <p>Erhaltung und naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes; und Eingrünung siehe Festsetzung II.4.2, 5.1 und IV., 6,0</p>	<p>hoher Aufwand</p> <p>Der Erhalt von öffentlichen Grünflächen und Straßenbegleitgrün, hier mit Gehölzbestand und mit trockenen Lebensräumen stellen einen wesentlichen naturschutzfachlichen Aspekt dar. Auch ist die Weiterentwicklung der trockenen Lebensräume geplant. Vermeidung von Störungen des Orts- und Landschaftsbildes.</p>	<p>keine Anrechnung da < 100m²</p> <p>10 %</p>
<p>- Rückhalt des Niederschlagwassers in naturnahen gestalteten Mulden und Becken inkl. Erhalt und Entwicklung von Feuchtwiesen siehe Festsetzung II., 6.4, 7.5</p> <p>- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge siehe Festsetzung II., 7.3, III., 3.2, 3.3 und 3.7</p>	<p>- Beitrag zum Wasserhaushalt und naturschutzfachliche Aufwertung im Sinne der Schutzgüter Wasser, Arten und Lebensräume</p> <p>- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Vermeidung von Störungen des Orts- und Landschaftsbildes</p>	<p>10 %</p>

- Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit bestimmter Farbe und Temperatur	- Beitrag und Aufwertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume, hier Insekten	- (mögliche 20% bereits ausgeschöpft)
<u>39.065 x 20% = SUMME 2</u>		<u>7.813</u>
Summe 1 - Summe 2 = <u>39.065WP – 7.813WP =</u>		31.252
<u>Insgesamt</u>		<u>31.252</u>

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 12.000m² sind bei der Anwendung des Planungsfaktors mit 20% insgesamt 31.252 Wertpunkte auszugleichen. Der Ausgleich des Eingriffs findet im Gemeindegebiet von Geiersthal, auf einer Teilfläche mit der Flurnummer 481/2, Gemarkung Geiersthal statt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist inklusive der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs vollständig ausgeglichen.

4.8.2 Ausgleichsflächen: Maßnahmen und Berechnungsumfang

Der Kompensation des Eingriffs erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche „Hornwiese 2“. Eine intensiv genutztes Grünlandfläche mit artenarmen Säumen soll extensiviert werden und Ziel ist die Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland (BNT-Code: G214. Die tatsächliche Flächengröße beträgt ca. 3.500m². Der Ziel- oder Prognosecode G214 weist immer einen gesetzlichen Schutz auf und stellt einen Typ nach der Biotopkartierung oder FFH-Lebensraumtyp dar. In diesem Fall soll das artenreiche Extensivgrünland als artenreiche Flachlandmähwiese magerer und mittlerer Standorte mit dem Code-Zusatz GU651E, vorher GE6510 entwickelt werden. Der vollständige oder zusammengesetzte Biotop-Code lautet G214-GU651E, vorher GE6510.

Entwicklungsbeschreibung:

In den ersten fünf Jahren sind zur Ausmagerung der Fläche eine 3-malige Mahd durchzuführen (1.Mahd ab Mitte Juni). Das Mäh- und Erntegutes ist von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen). Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht

verwendet werden. Im 6. Jahr ist eine Prüfung der Wiese hinsichtlich der Artenzusammensetzung und des Entwicklungsstandes zum Zielbiotop durchzuführen. Wenn sich die Wiese nicht in Richtung des Zielzustandes der Wiese entwickelt hat, ist im darauffolgenden Jahr die Grasnarbe aufzureißen und Saatgut aus geeigneten Spenderflächen mit artenreichem Extensivgrünland oder Regio-Saatgut aufzubringen.

Auf ca. 10% der Fläche soll nach der Aushagerung im jährlichen Wechsel ein Altgras- und Brachestreifen belassen werden, d.h. keine zweite Mahd auf dieser Fläche und Stehenlassen der Gräser und Kräuter über den Winter und Frühjahr (Rückzugs- und Überwinterungsorte für Insekten). In den weiteren Jahren ist die Entwicklung der Wiese zu beobachten. Entwickelt sich die Wiese nicht in Richtung des gewünschten Zielzustandes, sind weitere Mähgutübertragungen oder Ansaat mit Regio-Saatgut durchzuführen. Nach Erreichung des Zielzustandes ist eine 2-malige Mahd im Jahr mit einem ersten Schnitt nicht vor Mitte Juni durchzuführen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu keinem Zeitpunkt erlaubt. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind als Festsetzungen im Grünordnungsplan enthalten.

Ausgleichsumfang:

Zur Bewertung und Berechnung des Ausgleichsumfangs wird der Tabelle 6 des aktuellen „Leitfadens“ zur Eingriffsregelung gefolgt. Der Bestand und seine Bewertung der Ausgleichsfläche werden in dieser Begründung dargestellt und Gründen auf den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung. Nachfolgend werden die naturschutzfachliche Aufwertung des Bestandes und die Zielbiotope dargestellt:

Nummer	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m²]	Aufwertung (WP)	Entsiegelungs- faktor	Ausgleichs- umfang (WP)
	Ausgleichsfläche „Hornwiese 2“									
1	G11	Intensiv- Grünland	3WP	G214	Artenreiches Ex- tensiv Grünland	12WP	3.215	9	-	28.935
2	K11	Artenarme Säume	4WP	G214	Artenreiches Ex- tensiv Grünland	12WP	290	8	-	2.320
										<u>31.255</u>
	Der Ausgleichsumfang beträgt <u>31.255 Wertpunkte</u>									

Die Flächen im Ausgangszustand, die für die Ausgleichsflächenberechnung herangezogen wurde, werden nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung als intensiv genutzte Grünlandfläche mit einem artenarmen Saum am Waldrand eingeordnet. Zur Erreichung des Zielzustandes „artenreiches Extensivgrünland“ sind im externen Ausgleichsflächenplan unterschiedliche Maßnahmen festgesetzt, die durchzuführen sind.

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Als Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich folgende Maßnahmen nach Schutzgüter sortiert umzusetzen:

Tiere und Pflanzen:

- Aufbau von Heckenstrukturen (Gebüsch) aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung als Eingrünung
- Durchgrünung des Planungsgebietes
- Erhalt von Gehölzstrukturen
- Erhalt von naturschutzfachlich wertgebenden Lebensräumen: feuchte Hochstaudenflur und trockene Böschungsabschnitte
- Verwendung von standortgerechten und regionaltypischen Arten
- Wanderung von Kleintieren ermöglichen, d.h. Abstandsfreihaltung von 15cm zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante

zum Artenschutz (siehe dazu auch Kapitel 4.7)

- Fledermäuse: Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen; keine Beeinträchtigung der Gehölzstrukturen durch nächtliche Beleuchtungseinrichtungen (kein Anstrahlen)
- Zauneidechse: weitestmöglicher Erhalt des potentiellen Lebensraumes für die Zauneidechse und dessen Aufwertung (östliche Randbereiche, insbesondere der Böschung)
- dunkler/heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling: weitestmöglicher Erhalt des potentiellen Lebensraumes (östliche Randbereiche, insbesondere der Böschung)
- gehölzbrütende Vogelarten: Erhalt der vorhandenen Gehölzbereiche

Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Erhaltung der nassen Lebensräume und deren Weiterentwicklung entlang des Grabens

Klima:

- Erhalt und Schaffung von feuchten bis wechselfeuchten Standorten
- Erhalt und Anlage von Gehölzstrukturen
- Anlage von Rückhaltebecken zur Kühlung der Umgebung bei Verdunstung des Niederschlagswassers

Boden:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke und deren dauerhafte Sicherung

Landschaft und Landschaftsbild:

- Festsetzung von zulässigen Gebäude- und Anlagehöhen
- Festsetzung von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen
- Erhalt und Anlage von Gehölzstrukturen an den Rändern des Planungsgebietes
- Verwendung von standortgerechten und regionaltypischen Arten

4.10 Landwirtschaft

Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Haupterwerbe mit Tierhaltung.

Die Abstände zwischen der östlichsten Gebäudekante der Hofgebäude und dem Planungsgebiet belaufen sich auf einer Ausdehnung von ca. 175m und 320m.

Nach den Empfehlungen der Arbeitskreispapiere „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sind aus Gründen planerischer Vorsorge und zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Betriebes mindestens 120 m von Außenwand Rinderstall einzuhalten. Somit wird ein empfohlener Abstand zwischen Gebäudekante und westlichem Planungsgebiet von mind. 120m eingehalten.

Auch wenn der landwirtschaftliche Betrieb in der Hauptwindrichtung zum Planungsgebiet liegt, werden immer noch Abstände von über 175m eingehalten. Dies erscheint ausreichend, da dieser Abstand um knapp 1/3 höher ist als geforderte.

Aufgrund der angrenzenden bzw. benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Plangebiet, insbesondere im Rahmen einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung, zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auftreten.

Diese Immissionen sind, soweit sie aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultieren und die hierfür maßgeblichen gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden, zu dulden. Dies gilt insbesondere auch für witterungs- und erntebedingte Arbeiten, die zeitweise an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeiten erforderlich sein können.

Durch die Planung soll die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe nicht eingeschränkt werden.

Bei Pflanzungen zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sind auf Grund der Bewirtschaftung die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

4.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 wurden auch Aussagen zu alternativen Planungsmöglichkeiten getroffen. Die Pla-

nung fokussiert sich neben anderen Zielsetzungen auf die Siedlungsentwicklung entlang wichtiger und gewichtiger Infrastruktureinrichtungen, d.h. die Entwicklung soll sich auf Ortschaften entlang der Bundes- und Staatsstraße mit einer bestehenden Nahversorgung beziehen. Somit kommen vor allem Ortschaften des südlichen Gemeindegebietes in Betracht, wie Fernsdorf, Frankenried/Haidhof, Linden und Berging. Die Betrachtung von Alternativstandorten wird in der Begründung und im Umweltbericht der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan eingehend beleuchtet. Es wird darauf verwiesen.

Eine Alternativenprüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde im städtebaulichen Kontext (z.B. verkehrliche Erschließung, Anordnung Baugrundstücke u.a.) nicht durchgeführt, da dies auf Grund der Bestandssituation als nicht erforderlich angesehen wurden. Die Erschließung erfolgt von den Bestandsstraße her und eine Teilung des Wohngebietes in unterschiedliche Gebäudetypologien war Grundannahme.

4.12 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Die Erstellung des Umweltberichtes auf Grundlage der Anlage 1 BauGB, die Beschreibungen, Analysen und Ergebnisse erfolgten nach derzeitigem Kenntnisstand und verbal-argumentativ. Es sind keine gravierend technischen Schwierigkeiten aufgetreten. Verwendete Quellen sind im Literaturverzeichnis im Kapitel 5 zu finden.

4.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde Geiersthal für die Durchführung des Monitorings verantwortlich. Deshalb hat die Gemeinde Sorge zu tragen, dass die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, insbesondere die Erhaltung, Pflege- und Pflanzmaßnahmen im Planungsgebiet und die externe Ausgleichsflächenplanung umgesetzt werden. Die planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind einzuhalten.

4.14 Zusammenfassung

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt, landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Gemeindegebiet am Ortsteil Berging in ein allgemeines Wohngebiet („WA Unterberginger Point“) zu ändern. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungserweiterung entlang der Staatsstraße 2136 zwischen Patersdorf und Teisnach am Ortsteil Berging.

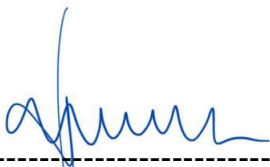
Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „WA Unterberginger Point“ erfolgt mit der Deckblattänderung 22 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Im geplanten Wohngebiet sollen drei Mehrfamilienhäuser und 7 Bauparzellen für Einfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung erfolgt über die dort vorhandene Gemeindeverbindungsstraße. Flächen für die Behandlung des Niederschlagswassers sind im Nordosten vorhanden. Eine schalltechnische Untersuchung wurde

durchgeführt und relevante schalltechnische Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Naturschutzfachlich relevante Flächen werden überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft vor allem die Flächen entlang des Grabens und der Böschung der Gemeindeverbindungsstraße. Ein- und Duchgrünungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen für schutzwürdige Tierarten wurden in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Die Kompensation des Eingriffs wird u.a. über die externe Ausgleichsfläche „Hornwiese 2“ nachgewiesen.

Der Bestand und die Bewertung von Natur und Landschaft im Planungsgebiet und im Zusammenhang mit der Umgebung wird zusammenfassend als mittel eingestuft, wobei manche Bestandteile einen hohen naturschutzfachlichen Wert haben, z.B. Flächen entlang des Grabens und der Böschung. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter werden zusammenfassend auch in Verbindung mit den durchzuführenden und festgesetzten Maßnahmen als gering bis mittel eingestuft.

Deggendorf, den 24.09.2026



Robert Brunner,
Architekt und Stadtplaner

brunner architekten
INGENIEURE GMBH

kandlbach 1
94234 viechtach

metzgergasse 19
94469 deggendorf

5 Literaturverzeichnis

BauGB – Baugesetzbuch in der derzeit aktuellen Fassung

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der derzeit aktuellen Fassung

BayernAtlas – Geodatenanwendung; Abfrage am 05.08.2026; Bayerische Vermessungsverwaltung

BayNatSchG – Bayerisches Naturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

DIN 18005 - Norm zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung

FIN-WEB – Fachinformationssystem Natur im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege, Abfrage am 05.08.2026; Bayerisches Landesamt für Umwelt

KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Stand 2023: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Finanzen

Regionalplan Region 12 – Donau-Wald; Stand 2019: Herausgeber: Regionaler Planungsverband Donau-Wald

ROG – Raumordnungsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

StBM – Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, kurz StMB, Stand Dezember 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“

TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der aktuellen Fassung

WHG – Wasserhaushaltsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

6 Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (rot gestrichelter Umgriff), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Flurabgrenzungen und Lage des Planungsgebietes (schwarz gestrichelte Umgriff), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald).....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Geiersthal mit Änderungsbereich Nr. 22 (schwarz gestrichelter Umgriff), 2026 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ohne Maßstab)</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 6: Luftbild mit der verkehrlichen Situation „Staatsstraße, Einfahrt alte Kreisstraße“, 2026 (Quelle: Bayern Atlas, ohne Maßstab)</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 7: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) und Bestandsleitungen: Schmutzwasserkanal (gelb-braune Linie), Mischwassersystem (gestrichelte violette Linie), Trinkwasserleitungen (blaue Linie), 2026 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ohne Maßstab)</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 8: Lageplan mit Geltungsbereich (grüne Linie) und Bestandleitungen: blaue Linie = Stromleitungen mit Niederspannung und rote Linien = Stromleitungen mit Mittelspannung, 2026 (Quelle: Bayern Werke, ohne Maßstab)</i>	<i>20</i>
<i>Abbildung 9: Luftbild mit Planungsgebiet (roter Umgriff), Naturpark (gelbe Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet (grüner Umgriff mit grünen Punkten) 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 10: Luftbild mit Planungsgebiet (roter Umgriff) und kartierten Biotopen (rötliche Fläche), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 11: Luftbild mit Planungsgebiet (roter Umgriff), festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen (häufig = dunkelblaue, 100-jährig = blaue und extrem = hellblaue Flächen), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)</i>	<i>28</i>
<i>Abbildung 12: Luftbild mit Planungsgebiet (schwarzer Umgriff), wassersensiblen Bereichen (bräunliche Flächen), Oberflächenabflüsse und pot. Fließwege bei Starkregenereignissen (gelb = mäßiger Abfluss, orange = erhöhter Abfluss und rot = starker Abfluss) und Gewässer- (blaue Flächen) und Geländesenken/Aufstaubereiche</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 13: Fotoaufnahme über das Planungsgebiet zum Siedlungsrand von Berging, Juli 2026 (Quelle: brunner architekten)</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 14: aufbereitete Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach der BayKompV, 2024 (Quelle: Grundlage Team Umwelt Landschaft, ergänzt durch brunner architekten, Deggendorf“)</i>	<i>32</i>
<i>Abbildung 15: Übersichtsbodenkarte Bayerns (ÜBK25) und Planungsgebiet (rote Umgrenzung), Redaktionsstand 2024 (Quelle: BayernAtlas, ohne Maßstab)</i>	<i>33</i>