

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

DECKBLATT NR. 22

(22.1 und 22.2)

d e s

F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N S

mit

I N T E G R I E R T E M L A N D S C H A F T S P L A N

der Gemeinde Geiersthal



Entwurf in der FASSUNG vom 24.09.2026

Gemeinde Geiersthal
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines und Lage	4
1.1 Siedlungsentwicklung	4
1.2 Rücknahmen	6
2 Planungsbindungen und -grundlagen	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
2.2 Regionalplan Donau-Wald	10
Schlussfolgerungen LEP und RP	12
2.3 Schutzgebiete	12
2.4 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope	13
2.5 Überschwemmungsgebiete	14
2.6 Wassersensibler Bereich	15
2.7 Denkmalschutz	16
2.8 Altlasten	17
2.9 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	17
3 Planänderungen: Konzeption, Ziele und Inhalte	19
3.1 Anlass	19
3.2 Bestandserhebungen, Rücknahmen und Siedlungsentwicklung	19
3.2.1 Strukturdaten der Gemeinde	19
3.2.2 Baulandreserven, Rücknahmen und Entwicklungsabsichten	20
3.2.3 Zusammenfassung und Fazit	26
3.3 Konzeption und Ziele	27
3.4 Verkehrliche Anbindung	28
3.5 Wasserversorgung	28
3.6 Abwasserentsorgung	28
3.7 Stromversorgung und -Leitungen	29
3.8 Abfallentsorgung	30
3.9 Telekommunikation	30
3.10 Brandschutz	30
3.11 Schallschutz	30
3.12 Klimaschutz und Klimaanpassung	31
4 UMWELTBERICHT	32
4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans	32
4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung	33
4.2.1 Fachgesetze	33
4.2.2 Fachprogramme, Fachpläne u.a.	35

4.3 Beschreibung des Bestandes (Bestandsaufnahme) und Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes	35
4.3.1 Schutzgut Boden und Fläche	36
4.3.2 Schutzgut Wasser	37
4.3.3 Schutzgut Klima und Luft.....	38
4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume	38
4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild	39
4.3.6 Schutzgut Mensch	39
4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
4.4 Bewertung des Bestandes.....	40
4.5 Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung	42
4.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	45
4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	45
4.8 Artenschutz.....	46
4.9 Eingriffsregelung und erforderlicher Ausgleich	46
4.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	48
4.11 Landwirtschaft.....	49
4.12 Alternative Planungsmöglichkeiten	49
4.13 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	54
4.14 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	54
4.15 Zusammenfassung	54
5 Literaturverzeichnis	56
6 Abbildungsverzeichnis.....	57

1 Allgemeines und Lage

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt, landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Gemeindegebiet am Ortsteil Berging, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, 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. Im Gemeindegebiet sollen die Ergänzung und Entwicklung von bestehenden Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Lage vorangetrieben werden. Neben dieser Siedlungsentwicklung werden durch das Deckblatt auch Baulandreserven, auf diesen keine städtebauliche Entwicklung erfolgen, zurückgenommen.

Die Deckblattänderung 22 zum Flächennutzungsplan setzt sich aus den Bereichen 22.1 und 22.2 zusammen. Im Bereich 22.1 werden neben der neuen Darstellung von Siedlungsflächen auch Rücknahmen von Bauerwartungsland dargestellt. Im Bereich 22.2 werden ausschließlich Rücknahmen dargestellt. Dies wird nachfolgend in den Kapiteln 1.1 und 1.2 zusammenfassend mit Luftbildern und vor allem in Kapitel 3.2 erläutert.

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

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

1.1 Siedlungsentwicklung

Das Planungsgebiet für die Siedlungsentwicklung 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.

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

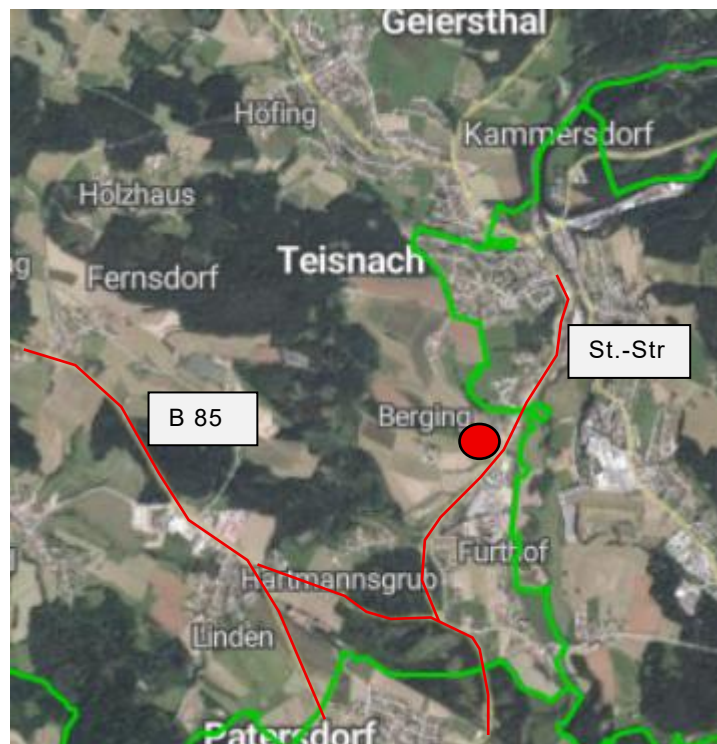


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes der Siedlungserweiterung (roter Punkt) im Gemeindegebiet von Geiersthal (grüne Abgrenzung), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet der Siedlungsentwicklung wird derzeit überwiegend als Grünlandfläche genutzt. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich entlang der Grundstücksgrenze ein Gewässergraben, teils verrohrt teils offen, und der bestehende Ortsrand von Berging. Westlich und südlich 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.



Abbildung 2: Luftbild mit Planungsgebiet (schwarz gestrichelter Umgriff) und grüne Gemeindegebietsgrenze, 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

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.

Die Flächen des Planungsgebietes sind in privatem Eigentum.

1.2 Rücknahmen

Im Zuge dieser Deckblattänderungen werden neben der Ausweisung neuer Siedlungsflächen auch Flächen als Bauerwartungsland zurückgenommen. Zusammenfassend werden ca. 1,2ha an Bauflächen zurückgenommen. Somit hätten die Flächen der Siedlungsentwicklung und der Rücknahmen eine ähnliche Größe. Es folgen kurze Steckbriefe mit Luftbildern als Übersicht der Rücknahmen:

Tabelle 1: Übersicht über die Rücknahmen (5 Flächen)

<u>Fläche 1 – Berging West</u> 	<p>Lage: Ortsteil Berging, Flurstaße</p> <p>Flurstücksnummer (TF = Teilfläche): 1365 (TF)</p> <p>Größe: ca. 4.500m²</p> <p>FNP-Darstellung: Mischgebiet</p> <p>aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)</p>
<u>Fläche 2 – Fernsdorf Süd</u> 	<p>Lage: Ortsteil Fernsdorf, Weginger Straße</p> <p>Flurstücksnummer (TF = Teilfläche): 629/1 (TF)</p> <p>Größe: ca. 2.400m²</p> <p>FNP-Darstellung: Mischgebiet</p> <p>aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)</p>

Fläche 3 – Kammersdorf



Lage: Ortsteil Kammersdorf,
Teisnacher Straße

Flurstücksnummer (TF =
Teilfläche): 1512/2 (TF)

Größe: ca. 1.500m²

FNP-Darstellung:
Mischgebiet

aktuelle Nutzung: Wald

Fläche 4 – Altnussdorf West



Lage: Ortsteil Altnussberg,
Geiersthaler Straße,

Flurstücksnummer (TF =
Teilfläche): 77/3 (TF) und
179 (TF)

Größe: ca. 1.300m²

FNP-Darstellung:
Dorfgebiet

aktuelle Nutzung:
landwirtschaftliche
Nutzfläche

Fläche 5 – Altnussdorf Süd



Lage: Ortsteil Altnussberg,
Geiersthaler Straße,
Hasenbühelweg

Flurstücksnummer (TF =
Teilfläche): 217/4 (TF), 96
(TF) und 218/3 (TF)

Größe: ca. 2.000m²

FNP-Darstellung:
Dorfgebiet

aktuelle Nutzung:
landwirtschaftliche
Nutzfläche (Grünland)

2 Planungsbindungen und -grundlagen

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.

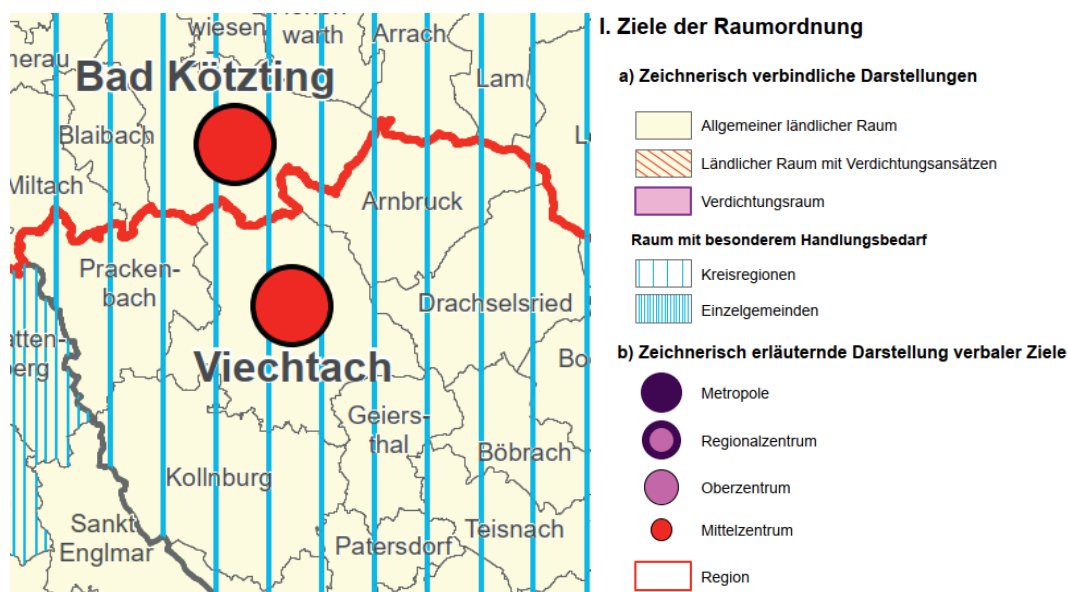


Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

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 vorhanden 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).

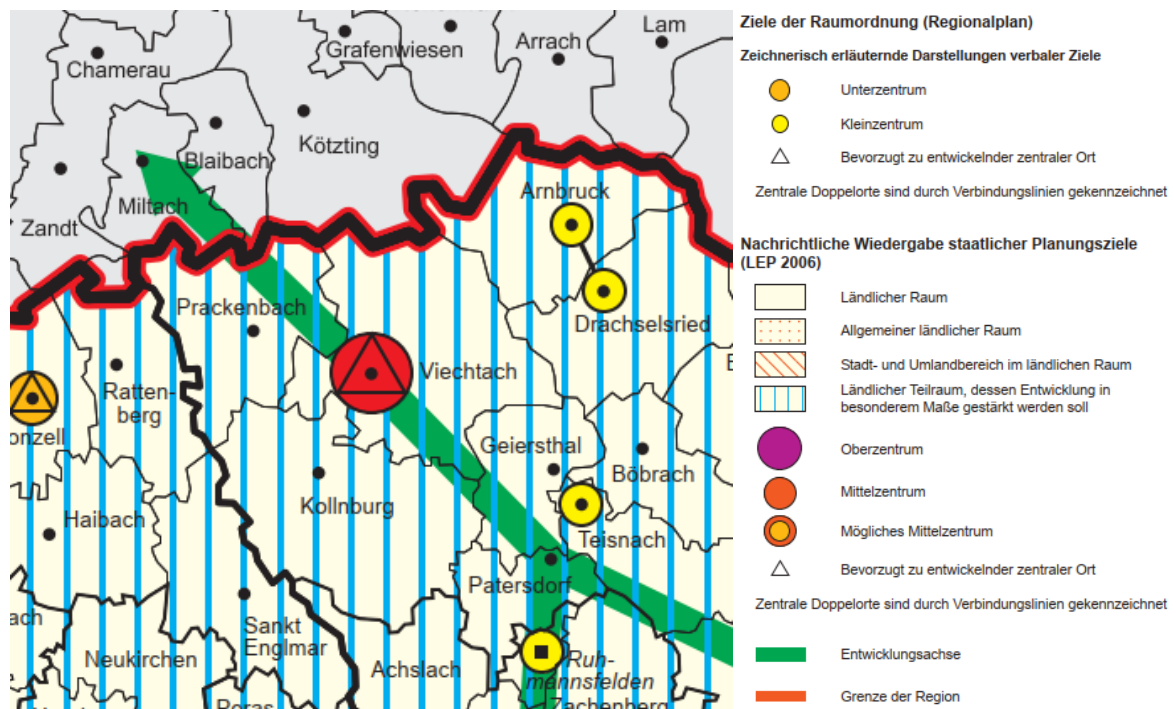


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12)“, 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)

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 Donaauraum 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 berühren 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 entgegeng gehalten 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 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 Raum gute bis sehr gute verkehrlichen Anbindung (Staats- und Bundesstraße).

2.3 Schutzgebiete

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.

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. 5).



Abbildung 5: Luftbild mit Änderungsbereich (roter Umgriff), Naturpark (gelbe Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet (grüner Umgriff mit grünen Punkten) 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

2.4 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. Meist gehören diese kartierten Biotope zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG.

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden (Abb. 6).



Abbildung 6: 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. 6):

- „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.

2024 wurde vom Büro Team Umwelt Landschaft aus Deggendorf eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach der BayKompV durchgeführt. Dabei wurden kleinteilig ein geschütztes Biotop mitaufgenommen, hier „nasse Hochstaudenflur“ (BNT-Code *K123-GH00BK*). Dieses Biotop liegt am nördlichen Rand des Planungsgebietes und soll erhalten und weiterentwickelt werden. Nähere Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden.

2.5 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem amtlich bezeichneten Überschwemmungsgebiet und in keinem Bereich mit Hochwassergefahrenflächen.

In der Umgebung, östlich des bestehenden Gewerbegebietes in ca. 150m Entfernung sind entlang der Teisnach ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen vorhanden (siehe Abb. 7).



Abbildung 7: Luftbild mit Planungsgebiet (roter Umgriff), festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen (häufig = dunkelblaue, 100-jährig = blaue und extrem = hellblaue Flächen), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

2.6 Wassersensibler Bereich

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. 8). So können, vor allem im Bereich des

Gewässergrabens hoch anstehendes Grundwasser oder Überschwemmungen auftreten.



Abbildung 8: 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 (violette Flächen), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Ergänzend dazu sind in der Abbildung 8 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 Nachbarfläche vorhanden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird auf diese Thematik hingewiesen. Im Zuge der Bebauungsplanung sollte auf diese Gegebenheiten reagiert werden. Beispielsweisen können bestimmte Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden.

2.7 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.

2.8 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Aufschüttungen von Altlasten bekannt. Daher sind Altlasten im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

2.9 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen für die Siedlungsentwicklung überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (Wiesen- und Weideflächen) dargestellt (Abb. 9). 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 wird verrohrt unter der Gemeindeverbindungsstraße, Staatsstraße und Bahntrasse durchgeführt 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 Bauflächen ergänzt.

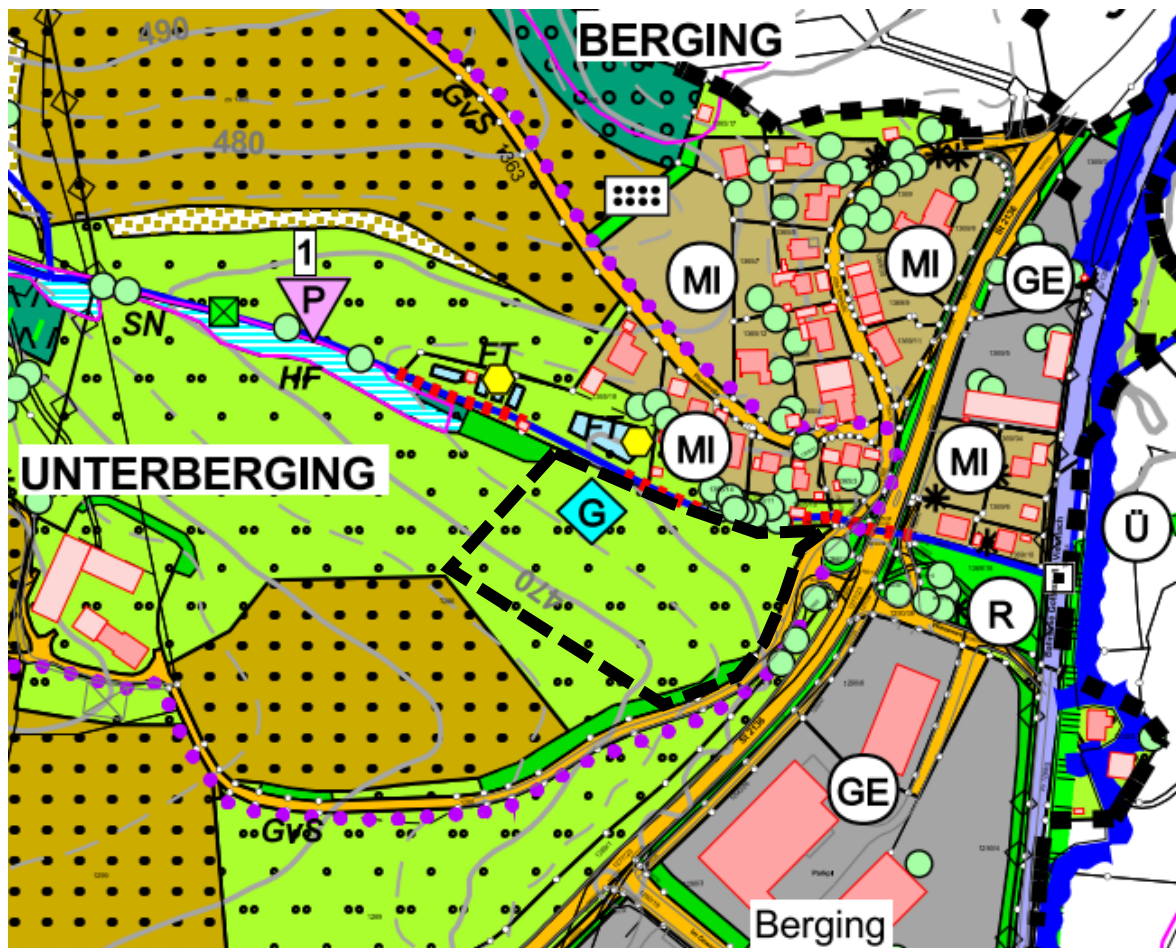


Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Geierthal mit Änderungsbereich Nr. 22 (schwarz gestrichelter Umgriff), 2014
(Quelle: Gemeinde Geierthal, ohne Maßstab)

Die Deckblattänderung 22 besteht aus den Teilbereichen (Deckblättern) 22.1 und 22.2. Die Deckblattänderung 22 beinhaltet neben der geplanten Siedlungsentwicklung einige Bereiche und Flächen als Baulandreserven, die zurückgenommen wurden. Diese Flächen an den Siedlungsrändern unterschiedlicher Ortschaften werden mit dieser Deckblattänderung 22, bestehend aus 22.1 und 22.2 zukünftig als landwirtschaftliche Flächen und Wald abgebildet.

3 Planänderungen: Konzeption, Ziele und Inhalte

3.1 Anlass

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. Dazu wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ähnliche große Bauflächen, im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland dargestellt, zurückgenommen.

Für den Bauherrn soll mit diesen Planungen die planungsrechtliche Grundlage für die Siedlungsentwicklung geschaffen und die Flächen dahingehend entwickelt werden.

Im Gemeindegebiet Geiersthal sollen die Ergänzung und Entwicklung von bestehenden Siedlungsstrukturen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung der bestehenden guten bis sehr guten infrastrukturellen Lage vorangetrieben werden. Dabei werden neben städtebaulichen Inhalten auch naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Belange in die Planungen mit integriert. Dieser Belange sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher zu betrachten.

3.2 Bestandserhebungen, Rücknahmen und Siedlungsentwicklung

In den nachfolgenden Kapiteln 3.2.1 bis 3.2.4 werden Bestands- und Strukturdaten zur Gemeinde Geiersthal erhoben und sich mit dem Siedlungsbedarf, Rücknahmen von Bauflächen und einer Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt.

3.2.1 Strukturdaten der Gemeinde

Nach Sichtung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal ist seit 1970 ein grundsätzlicher Anstieg in der Bevölkerungsentwicklung ersichtlich. Die Bevölkerung der Gemeinde Geiersthal nahm im Zeitraum von 2011 bis 2022 von 2.190 auf 2.209 BewohnerInnen zu (+ 19 EinwohnerInnen). In diesem Zeitraum ist ein stagnierender Zustand bis sehr geringer Anstieg in der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (Bay. Landesamt für Statistik, 2024).

Der Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Geiersthal vom Bayerischen Landesamt für Statistik von 2026 lässt in seiner Modellberechnung erkennen, dass die Bevölkerung in den nächsten Jahren bis 2038 wahrscheinlich stagniert oder sehr leicht abnehmen wird. So wird für die Gemeinde Geiersthal ein Bevölkerungsrückgang bis 2038 auf ca. 2.100 (ca. -100 EinwohnerInnen im Vergleich zu 2022) prognostiziert.

Auf Grund des demografischen Wandels wird sich die Bevölkerungsgruppe mit über 65 Jahre mit einem Plus von ca. 18% verändern, d.h. 65-Jährige und Ältere werden bis 2038 gegenüber 2024 mit 18% zunehmen.

Aus diesen statistischen Strukturdaten kann grundsätzlich kein neuer Siedlungsbedarf abgeleitet werden. In Zukunft wird aber der Bedarf an altersgerechten Wohnungen mit spezieller Ausstattung und besonderen Einrichtungen steigen.

Die Gemeinde Geiersthal besteht aus ca. 30 Ortschaften. Der Hauptort ist der gleichnamige Ort Geiersthal. Die städtebaulich gewichtigsten Ortsteile sind Altnussberg, Berging, Fernsdorf, Frankenried/Haidhof, Furthof, Hartmannsgrub, Kammersdorf und Linden.

Die nördlichen Ortschaften Geiersthal und Altnussberg sind über Kreis- und Gemeindeverbindungsstraße verkehrlich erschlossen. Die südlichen Ortschaften Fernsdorf, Frankenried, Linden und Berging sind verkehrlich über die Bundesstraße 85, Staats-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraße besser angebunden. Somit kann gesagt werden, dass der südliche Teil der Gemeinde verkehrlich besser ausgestattet ist. Gewerbliche Flächen und Nahversorgungseinrichtungen sind meist an überörtlichen Straßenzügen zu finden, so entlang der Bundesstraße und der Staatsstraße zwischen Patersdorf und Teisnach.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass auf Grund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik kein zusätzlicher Siedlungs- und Entwicklungsbedarf für die Gemeinde Geiersthal vorhanden ist. Auch wenn der Demografie-Bericht des Bayerischen Landesamt für Statistik für die Gemeinde Geiersthal eine stagnierende oder leicht rückläufige Bevölkerungsprognose aufzeigt, möchte die Gemeinde, da auf Grundlage der tatsächlichen Daten des letzten Jahrzehnts einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen war und immer wieder eine Nachfrage nach Bauland vorhanden ist, eine Siedlungsentwicklung, vor allem an attraktiven verkehrlich gut bis sehr gut angebundenen Ortschaften vorantreiben. Die Gemeinde Geiersthal möchte das südliche Gemeindegebiet, vor allem die Bereiche und Ortschaften um die Bundesstraße B85 und Staatsstraße nach Teisnach gerade wegen seiner guten bis sehr guten verkehrlichen Anbindung und der bereits bestehenden Nahversorgung städtebaulich weiterentwickeln.

Nachfolgend wird grundsätzlich und überschlägig mit Einbezug der vorher genannten Zielsetzung der Entwicklung an guten bis sehr guten Infrastrukturpunkten untersucht, ob in den genannten städtebaulich gewichtigsten Ortschaften bestehende Baulandreserven vorhanden sind, Entwicklungsabsichten bestehen oder aktiviert werden können, Flächenpotenziale der Nachverdichtung vorhanden sind und Bauflächen (Bauerwartungsland) zurückgenommen werden können.

3.2.2 Baulandreserven, Rücknahmen und Entwicklungsabsichten

Nachfolgend wurden überschlägig auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Ortschaften Altnussberg, Berging, Fernsdorf, Frankenried/Haidhof, Geiersthal mit Kammersdorf und Linden auf bestehende Baulandreserven, Rücknahmen und Entwicklungsabsichten untersucht.

Als Baulandreserve werden nur unbebaute Bereiche im Siedlungskörper, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt, die in der Regel landwirtschaftlich genutzt werden oder nach einer ehemaligen Nutzung brach liegen, angerechnet.

Altnussberg:

In Altnussberg im nördlichen Gemeindegebiet sind vor allem am nördlichen Rand Baulandreserven und geringfügig an den westlichen, südlichen und östlichen Rändern vorhanden (rot und schwarz gestrichelte Umgriffe in Abb. 10).

Der nördliche Siedlungsrand von Altnussberg soll im Zuge dieser Deckblattänderung vorerst belassen werden, da eine Anpassung und Entwicklung in Verbindung mit den dort bestehenden Satzungen und rechtsgültigen Bebauungsplänen den Rahmen dieser Deckblattänderung übersteigen würde und einer gänzlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes bedarf. Auch sollen die Baulandreserven zum heutigen Zeitpunkt erhalten bleiben.

Auf den westlichen und südlichen Flächen mit Baulandreserven ist in absehbarer Zeit keine Siedlungsentwicklung zu erwarten oder geplant und deshalb werden diese Flächen als Bauerwartungsland zurückgenommen (rot gestrichelte Umgriffe). Insgesamt werden in Altnussberg ca. 3.300m² Baulandreserven zurückgenommen.

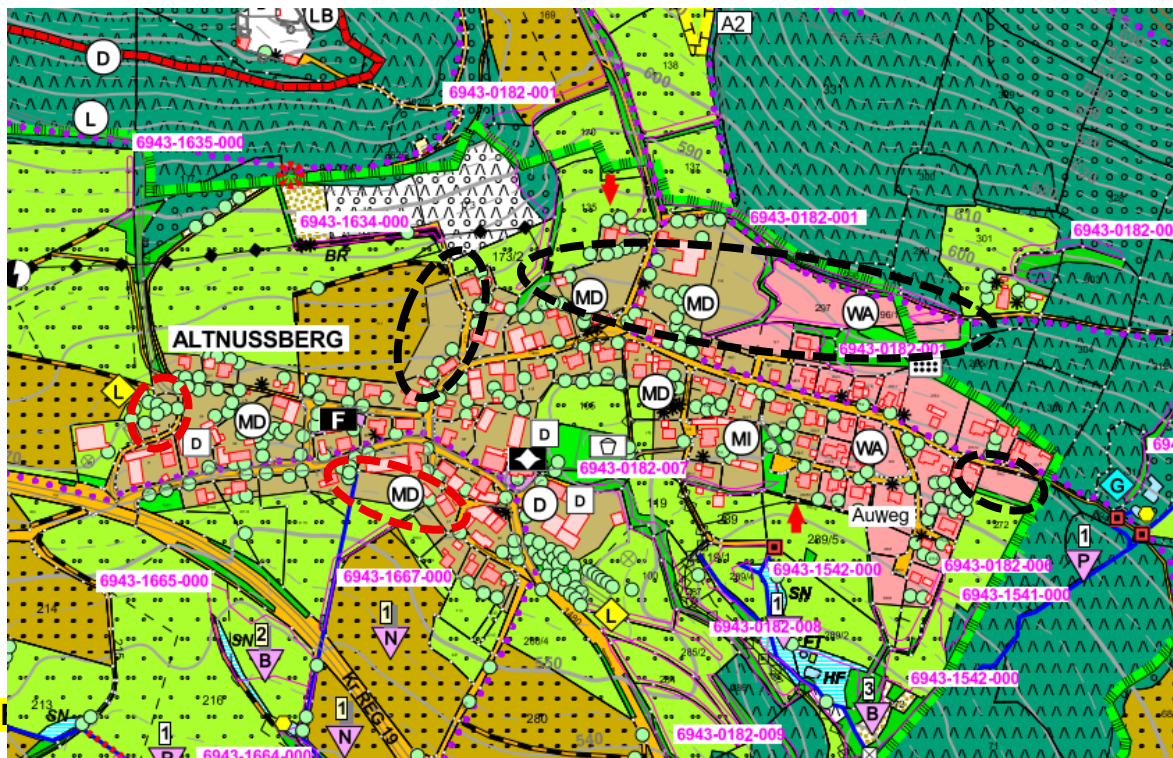


Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Altnussberg (gestrichelte Umgriffe) und Rücknahmen (rot gestrichelte Umgriffe), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab)

Geiersthal mit Kammersdorf:

In Geiersthal ist das jüngste und größere Wohnbaugebiet mit dem Bebauungsplan „Ziegelacker“ mit ca. 30 Bauparzellen überwiegend entwickelt und somit abgeschlossen. In Geiersthal ist eine größere Baulandreserve vorhanden, die bereits von Bestandsbebauung umschlossen ist (westlicher, gestrichelter Kreis in Abb. 11). Diese liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberfeld“ und bleiben erhalten. Eine weitere Baulandreserve liegt in Kammersdorf westlich des Pointacker (mittlerer gestrichelter Umgriff). Diese beiden Flächen sollen als Baulandreserven erhalten bleiben, da eine Entwicklung mittelfristig geplant. Auch liegen diese Flächen städtebaulich gut exponiert im Siedlungskörper und eine Rücknahme wäre aus städtebaulicher Sicht eher ungünstig bis nicht sinnvoll. Am östlichen Siedlungsrand von Kammersdorf ist eine kleinere Baulandreserve vorhanden (rot gestrichelter Umgriff in Abb. 11). Diese Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern ist mit Wald bestockt. Eine Entwicklung dieser Fläche ist nicht geplant. Auch ist die Erschließung dieser Fläche erschwert und nur über die Bestandsbebauung von Hausnummer 14, Teisnacher Straße möglich. Somit wird diese Fläche mit ca. 1.500m² als Baulandreserve zurückgenommen.

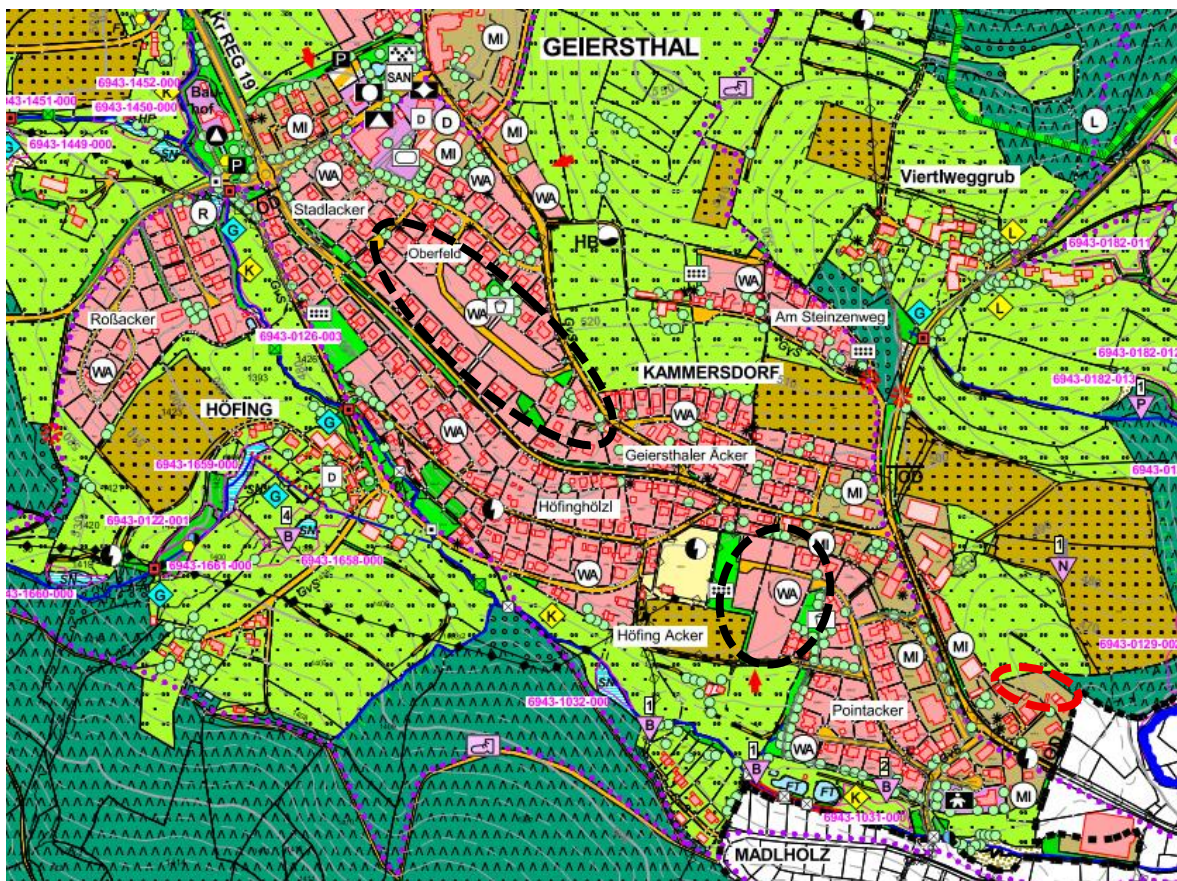


Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Geiersthal mit Kammersdorf (gestrichelte Kreise) und Rücknahmen (rot gestrichelte Kreise), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab)

Fernsdorf:

In Fernsdorf sind Fläche als Baulandreserven südlich der Bundesstraße und am süd-östlichen Siedlungsrand nördlich der Bundesstraße vorhanden. Mit einer Ausnahme sollen die Baulandreserven erhalten bleiben. Die Fläche am südlichen Siedlungsrand von Fernsdorf südlich der Bundesstraße wird zurückgenommen, da eine Entwicklung dieser Fläche nicht absehbar ist (rot gestrichelter Umgriff). Es wird eine Fläche von ca. 2.400m² zurückgenommen.

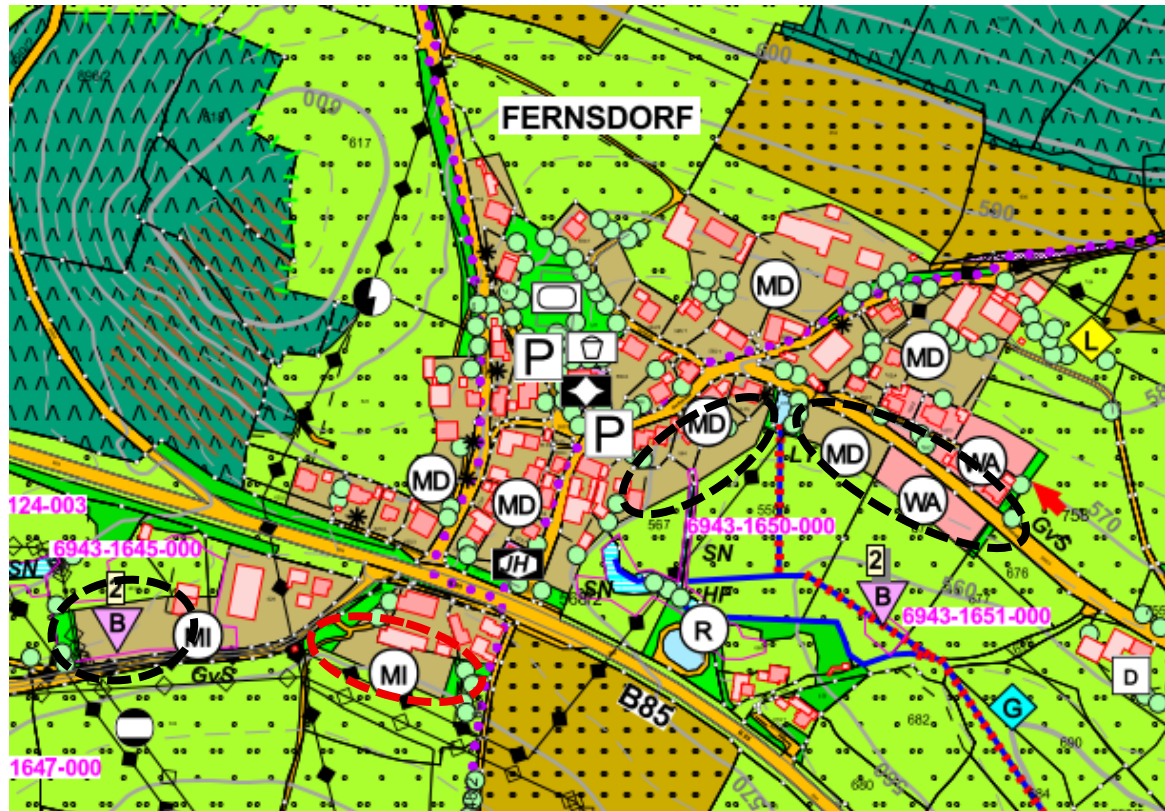


Abbildung 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Fernsdorf (gestrichelte Umgriffe) und Rücknahmen (rot gestrichelte Umgriffe), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab)

Frankenried/Haidhof:

Im Ortsteil Frankenried/Haidhof sind die beiden größeren Baulandreserven im Westen und Osten zu finden. Diese beiden Baulandreserven werden erhalten. Eine Rücknahme ist aus städtebaulicher Sicht auf Grund der exponierten Lage, eingebettet in den bestehenden Siedlungskörper, nicht sinnvoll.

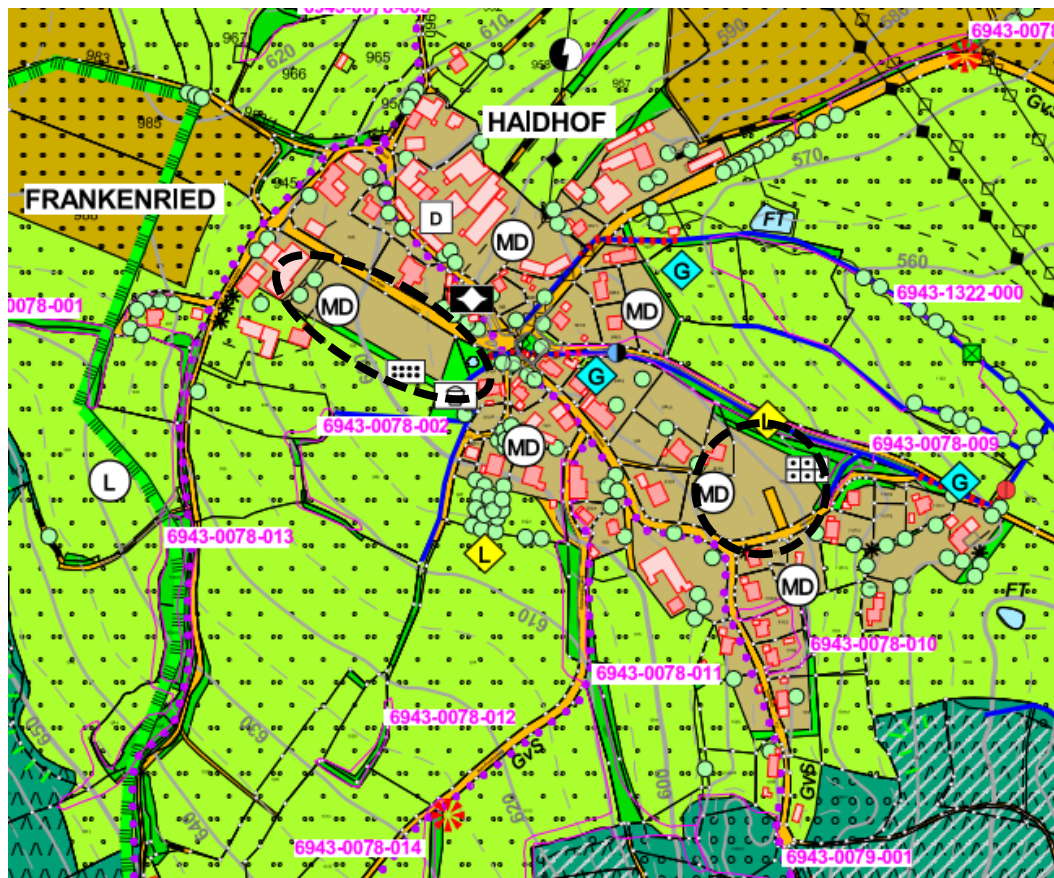


Abbildung 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Frankenried/Haidhof (gestrichelte Umgriffe), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab)

Linden:

Im Ortsteil Linden sind keine größeren und zusammenhängenden Baulandreserven vorhanden. Lediglich einzelne, noch unbebaute Bauparzellen im Siedlungsgefüge sind vorhanden. Eine Rücknahme dieser macht aus städtebaulicher Sicht keinen Sinn.



Abbildung 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Fokus auf den Ortsteil Linden, 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ohne Maßstab)

Berging:

Im Ortsteil Berging ist eine größere, zusammenhängende Baulandreserve am westlichen Siedlungsrand vorhanden. Diese Fläche wird zurückgenommen, da derzeit keine Entwicklungsabsichten besteht. Somit wird eine ca. 4.500m² große Fläche zurückgenommen. Eine Entwicklung von Berging ist auf Grund der städtebaulichen Gegebenheiten nur nach Süden möglich. Die gute verkehrliche Anbindung und bestehende Nahversorgungseinrichtungen bekräftigen den Standort.



Abbildung 15: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Berging (gestrichelte Umgriffe) mit Rücknahmen (rot gestrichelte Umgriffe), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab)

3.2.3 Zusammenfassung und Fazit

Da im Gemeindegebiet von Geiersthal nach dem Demografie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik von 2026 eine stagnierende bis eher abnehmende Bevölkerungsentwicklung bis 2038 vorausgesagt wird, ist ein neuer Siedlungs- und Entwicklungsbedarf für das Gemeindegebiet von Geiersthal nicht abzuleiten. Daher wurden in gewichtigen Ortsteilen im Gemeindegebiet Baulandreserven, Rücknahmen und Entwicklungsabsichten herausgearbeitet. So konnten in Altnussberg, Kammersdorf, Fernsdorf und Berging Baulandreserven in Höhe von insgesamt 11.700m² (ca. 1,2ha) zurückgenommen werden. Die geplante Siedlungsentwicklung in Berging hat eine ähnliche (gleiche) Flächengröße (ca. 1,2ha). Somit kann von einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung gesprochen werden, da sich die Flächengrößen der Rücknahmen mit denen der geplanten Siedlungsentwicklung gleichen.

3.3 Konzeption und Ziele

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 22 bestehend aus den Bereichen 22.1 und 22.2 zu ändern. Die Teilbereiche der Deckblattänderung 22 bestehen zum einen aus einer Siedlungsentwicklung in Ortsteil Berging und zum anderen werden in Altnussberg, Kammersdorf, Fernsdorf und Berging Baulandreserven zurückgenommen. Nach Sichtung des Demografie-Spiegels von Geiersthal ist ein neuer Siedlungs- und Entwicklungsbedarf nicht ableitbar. Daher wurden überschlägig auf Ebene der Flächennutzungsplanung bestehenden Baulandreserven im gesamten Gemeindegebiet auf deren Entwicklung und Rücknahmen untersucht. So wurden einige Baulandreserven, auf diesen keine Entwicklung zu erwarten ist, zurückgenommen. Da sich die Flächengröße der geplanten Siedlungsentwicklung mit der für die zurückgenommenen Baulandreserven annähernd gleichen, kann von einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung gesprochen werden. Auf beiden Seiten (Entwicklung und Rücknahme) handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Fokus dieser Deckblattänderung liegt auf der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung von Berging als allgemeines Wohngebiet (WA „Unterberginger Point“) nach § 5 BauNVO. Dabei muss auch die Rücknahme von Baulandreserven im gleichen Ortsteil erwähnt werden. Die anderen Rücknahmen der Deckblattänderung sind an den Ortsrändern von Altnussberg, Kammersdorf und Fernsdorf zu finden.

Übergeordnetes Ziel dieses Bauleitplanes ist die Siedlungsentwicklung in Berging entlang eines bestehenden, gut ausgebauten Infrastrukturpunktes, d.h. eine gute verkehrliche Anbindung und bestehende Nahversorgungseinrichtungen sind vorhanden. Dazu befindet sich das zu entwickelnde Planungsgebiet an einer wichtigen verkehrlichen Leitachse nach Teisnach, die nach der Regionalplanung eine Zentrumfunktion einnimmt.

Wesentliche städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzungen der FNP-Deckblattänderung Nr. 22, aufgeteilt in die Bereiche 22.1 und 22.2 sind

- die südliche Entwicklung von **Berging** als allgemeines Wohngebiet inklusiver umgebender Ortrandeingrünung (Deckblatt 22.1)
- die Rücknahme von Baulandreserven am nordwestlich Siedlungsrand von **Berging** und Darstellung als Ackerflächen inklusiver neu geplanter westlicher Ortrandeingrünung (Deckblatt 22.1)
- die Rücknahme von Baulandreserven am westlichen Siedlungsrand von **Altnussberg** und Darstellung als Wiesen- und Weidenfläche (Deckblatt 22.2)
- die Rücknahme von Baulandreserven am südlichen Siedlungsrand von **Altnussberg** und Darstellung als Wiesen- und Weidenfläche (Deckblatt 22.2)
- die Rücknahme von Baulandreserven am südlichen Siedlungsrand von **Fernsdorf** (südlich der B85) inklusiver Ortsrandeingrünung und Darstellung als Wiesen- und Weidenfläche (Deckblatt 22.2)
- die Rücknahme von Baulandreserven am nordöstlichen Siedlungsrand von **Kammersdorf** und Darstellung als Waldfläche (Deckblatt 22.2)

3.4 Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung verkehrlich über die Staatsstraße 2136 und einer Gemeindeverbindungsstraße angebunden. Nähere Informationen zur verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

3.5 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.

3.6 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser:

Das 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 wir 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 funktionsfähig 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.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich ortsnahe zu versickern oder zu verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Weitere Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden.

3.7 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 vorhanden. Dies sollen nach derzeitigem Stand verlagert werden. Weitere Informationen zum

Bestandsnetz und zur Planung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden.

3.8 Abfallentsorgung

Eine regelmäßige Abfallentsorgung ist auf Grund der bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in das Planungsgebiet sichergestellt. Die Abfallbehälter sind entlang der bestehenden und neu geplanten Straße zur Abholung aufzustellen. Weitere Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden.

Baubedingter Abfall ist sachgerecht zu entsorgen.

3.9 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.

3.10 Brandschutz

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 (siehe verbindlichen Bauleitplanung) ist am Ende der privaten Erschließungsflächen eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Dies ist abhängig von der Planung, die im Zuge der Genehmigungsplanung der Baufelder erstellt wird. Somit ist diese Thematik abschließend auf Ebene der Genehmigungsplanung zu behandeln.

3.11 Schallschutz

Im Planungsgebiet sind keine Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen vorhanden. Im Umfeld sind die Wohnbebauung von Berging, Gemeindeverbindungsstraße, die Staatstraße 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 alle Kraftfahrzeuge (DTV) von 6.872 Fahrzeugen. Verkehrlich und akustisch ist das Planungsgebiet von der Staatsstraße beeinflusst und vorbelastet.

Es wurde ein Gutachten zum Schallschutz beauftragt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Weitere Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) zu finden.

3.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Forcierung des Klimaschutzes und dessen politischen Vorgaben können mit dieser Deckblattänderung Folge geleitet werden. Es werden unterschiedliche Maßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel 4.10 Schutzgut Klima)

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 BauGB um eine Prognose voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen im Zuge der Planung.

4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt, landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Gemeindegebiet am Ortsteil Berging, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, in ein allgemeines Wohngebiet („WA Unterberginger Point“) zu ändern. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungserweiterung entlang der Staatsstraße 2136 zwischen Patersdorf und Teisnach im Ortsteil Berging. Im Gemeindegebiet sollen die Ergänzung und Entwicklung von bestehenden Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Lage vorangetrieben werden. Neben dieser Siedlungsentwicklung werden auch Baulandreserven, auf diesen keine städtebauliche Entwicklung erfolgen, zurückgenommen.

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

Wesentliche städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzungen der FNP-Deckblattänderung Nr. 22, aufgeteilt in die Bereiche 22.1 und 22.2 sind

- die südliche Entwicklung von **Berging** als allgemeines Wohngebiet inklusiver umgebender Ortrandeingrünung (Bereich 22.1),
- die Rücknahme von Baulandreserven am nordwestlich Siedlungsrand von **Berging** und Darstellung als Ackerflächen inklusiver neu geplanter westlicher Ortrandeingrünung (Bereich 22.1),
- die Rücknahme von Baulandreserven am westlichen Siedlungsrand von **Altnussberg** und Darstellung als Wiesen- und Weidenfläche (Bereich 22.2)
- die Rücknahme von Baulandreserven am südlichen Siedlungsrand von **Altnussberg** und Darstellung als Wiesen- und Weidenfläche (Bereich 22.2)
- die Rücknahme von Baulandreserven am südlichen Siedlungsrand von **Fernsdorf** (südlich der B85) inklusiver Ortsrandeingrünung und Darstellung als Wiesen- und Weidenfläche (Bereich 22.2)
- die Rücknahme von Baulandreserven am nordöstlichen Siedlungsrand von **Kammersdorf** und Darstellung als Waldfläche (Bereich 22.2)

4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung

4.2.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für folgende Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen dieser Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
Mensch	<p>Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Vorordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Geruchsimmisionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, 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 angrenzenden, gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit der Planungsabsicht, eine Siedlungsentwicklung durchzuführen, wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Neben dieser Thematik muss auch eine Beibehaltung der derzeitigen, gewerblichen Nutzungen behandelt werden, damit keine Beeinträchtigung auftreten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dies abschließend zu prüfen und ggf. sind Festsetzungen zu treffen, die bestimmte Lärm-Werte einhalten müssen.</p> <p>Das Planungsgebiet hat keine Eignung zur Erholung, da dieses landwirtschaftlich genutzt wird.</p>
Boden	<p>Bundes- und Landesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung, 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"> - der Nutzung angemessenen Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad - dauerhafte Begrünung der Bodenoberflächen, d.h. Vermeidung der Erosion auf offenen Böden

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz, Baugesetzbuch</p> <p><u>Ziele:</u> Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, darunter fallen 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 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)

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch
	<u>Ziele:</u> Schutz des Orts-/Landschaftsbildes <u>Berücksichtigung durch:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des Planungsgebietes durch Anlage neuer Gehölze an den Rändern
Kultur- und Sachgüter	Bayerisches Denkmalschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Baugesetzbuch, Kreislaufwirtschaftsgesetz
	<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 <u>Berücksichtigung durch:</u> <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 u.a.

Diesbezüglich und um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf das Kapitel 2 der Begründung verwiesen. In diesem Kapitel werden relevante Programme, Pläne und Inhalte im Bezug zur Planung herangezogen und erläutert.

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

Das Planungsgebiet der Siedlungsentwicklung wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt (Abb. 16).

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand des Ortsteils Berging. Angrenzend an das Planungsgebiet sind neben der bestehenden Wohnbebauung die Verkehrsflächen der Staatsstraße 2136 und Gemeindeverbindungsstraße und 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 Gewässer, 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 16: Fotoaufnahme über das Planungsgebiet zum Siedlungsrand von Berging, Juli 2026 (Quelle: brunner architekten)

Die Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland dargestellt sind und zurückgenommen werden, werden mit einer Ausnahme landwirtschaftlich genutzt. Dazu ist eine zurückgenommene Fläche mit Wald bestockt.

Nach diesen Bestandsbeschreibungen (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), nach verbal-argumentativen Ausführungen und bezieht sich ausschließlich auf die Fläche der Siedlungsentwicklung. Die Bestandsflächen der Rücknahme ändern sich hinsichtlich der aktuellen Nutzung nicht. 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. 17):

- 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 17: 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 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 kaum und nicht vorhanden. Derzeit versickert das Niederschlagswasser auf den Grünlandflächen und wird Richtung Norden-Osten hangabwärts über den bestehenden Graben abgeführt.

Einstufung:

Somit wird das Schutzgut Wasser mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

4.3.3 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.

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird überwiegend als eher extensiv, genutzte 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 als auch potentielle Lebensräume für bestimmte schutzwürdige Tierarten vorhanden. Das heißt jedoch nicht, dass Arten wie Zauneidechsen oder Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling vorkommen. Gehölzbestände sind im geringen Umfang am Rand des Planungsgebietes vorhanden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollen Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz benannt und festgesetzt werden.

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 Biotopie sind nicht vorhanden. Kleinere Flächen weisen einen gesetzlichen Schutz auf.

Einstufung:

Da der Großteil des Planungsgebietes als extensiven Grünlandfläche genutzt wird, kleiner Flächen einen gesetzlichen Schutz aufweisen, Lebensräume für bestimmte 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 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

Erholung und Freizeitnutzung:

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.

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 von 2021 gemittelte tägliche Verkehrsstärke aller Kraftfahrzeuge (DTV) von ca. 6.500 Kraftfahrzeugen. Verkehrlich und akustisch ist das Planungsgebiet von der Staatsstraße beeinflusst und vorbelastet.

Geruch:

Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Haupterwerbe mit Tierhaltung (20 Stück 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 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 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
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none">- überwiegend Grünlandflächen, extensiv genutzt- keine Schutzgebiete- wenig Gehölzbestand- kleinere Flächen mit Schutzstatus	Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung

	<ul style="list-style-type: none"> - artenschutzrelevante Lebensräume vorhanden 	
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) Sichtbarkeit des Planungsgebietes für die angrenzenden Nachbarschaft von Berging gegeben, auch von der Staatsstraße aus - natürliche, landschaftsbildprägenden Oberflächenform in Hanglage, aber keine nach dem FNP für das Landschaftsbild bedeutsame Fläche 	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Ergebnis	<p>Insgesamt</p> <p>4 x als Gebiet mit mittlerer Bedeutung</p> <p>1 x als Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung</p>	

	Das Planungsgebiet wird zusammenfassend für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Gebiet mit <u>mittlerer Bedeutung</u> eingestuft.
--	---

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

In diesem Kapitel ist die wesentliche Fragestellung im Rahmen der Aufstellung dieses Bauleitplanes, inwieweit durch die Deckblattänderung erhebliche und zusätzliche Belastungen von Natur und Landschaft (Schutzgüter) zu erwarten sind. Es ist eine Prognose bei Durchführung der Planung. Die Bewertungsskala geht von geringen und/oder unerheblichen, mittleren oder hohen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter aus.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass durch die Deckblattänderung sowohl Flächen für die Siedlungsentwicklung als auch Rücknahmen von Bauerwartungsland dargestellt werden. Somit ist von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auszugehen, da es zu keiner zusätzlichen Neuausweisung von Siedlungsflächen kommt. Dies wirkt sich positiv auf alle Schutzgüter aus bzw. der Status-quo der aktuell genutzten Flächen der Rücknahmen bleibt der gleiche. Die nachfolgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter beziehen sich auf die Flächen der Siedlungsentwicklung.

Schutzgut Boden:

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 modelliert, Flächen und Böden werden durch die Planung als Wohngebiet versiegelt und befestigt. 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 eingestuft.

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.

Schutzgut **Wasser**:

Durch die Deckblattänderung 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 Nutzung geringfügig 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.

Abschließend ist anzumerken, dass der Eingriff auch über Ausgleichsflächen ausgeglichen wird.

Bewertung

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

Schutzgut **Arten und Lebensräume**:

Der Großteil der Fläche wird als Grünland genutzt und stellt 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 Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im geringen Umfang (ca. 40m²) ist ein gesetzlich geschütztes Biotop entlang des Grabens vorhanden.

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 Fläche entlang des Grabens weiterentwickelt. Auch die Böschungsflächen werden so weit wie möglich erhalten und als trockener Standort weiterentwickelt. Die bestehenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt, weitere Eingrünungen an den Rändern mit Gehölzen und die Durchgrünung des Planungsgebiet sind geplant.

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.

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.

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 verbindlichen Bauleitplanung sind schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in Form eines Berichtes Bestandteil des Bebauungsplanes. Erforderliche Inhalte zum Schallschutz werden in den Bebauungsplan als Festsetzung integriert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung von bestimmten Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Nähere Informationen sind dem Gutachten und dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Geruch:

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.

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

Bewertung

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

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.

4.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung ergeben sich folgende Änderungen: Für die Fläche der Siedlungsentwicklung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zur gegenwärtigen Situation. Die Flächen bleiben überwiegend als Grünlandfläche erhalten. Die Flächen, die als Bauerwartungsland zurückgenommen wurden, werden wahrscheinlich einer baulichen Entwicklung zugeführt, d.h. diese Flächen werden durch bauliche Anlagen und Gebäude versiegelt und befestigt.

4.8 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 wurden empfohlen und sollen in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen werden:

- 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) und mehrere Mahddurchgänge zur Vergrämung (keine Eiablage möglich) → Details sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu finden
- gehölzbrütende Vogelarten: Erhalt der vorhandenen Gehölzbereiche

Für Säugetiere ohne Fledermäuse, Amphibien, Libellen und Nachtfalter fehlen oder sind keine geeignete Habitatbedingungen vorhanden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung festzusetzen.

4.9 Eingriffsregelung und erforderlicher Ausgleich

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) und dem Hinweisschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, der Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.12.2021 vorgenommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine erste überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarf durchzuführen. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung sowie konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sowie Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

geplante Nutzung des Eingriffs:	Wohngebiet (WA)
betroffene Flurnummer (TF= Teilflächen) / Gemarkung	1286 (TF) / Gemarkung Geiersthal
Größe der Fläche mit baulicher Entwicklung (Eingriffsfläche)	ca. 12.000m ²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ) = Beeinträchtigungsfaktor	GRZ = 0,4
Einwertung des Bestandes als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) über die Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung	überwiegend extensive Grünlandfläche (6 WP), pauschal 8 Wertpunkten
<p>Anwendung der Berechnungsformel: Eingriffsfläche x pauschale Wertpunkte des Bestandes (WP) x Beeinträchtigungsfaktor = Kompensationsbedarf (WP)</p> <p>12.000m² x 8 WP x 0,4 = 38.400 WP</p> <p>→ auf Grund der überschlägigen Berechnung beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf <u>ca. 38.000 Wertpunkte</u></p>	
Nachweis des Ausgleichs	<p>Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Aufwertung von ca. 38.000 Wertpunkten ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen. Eine detaillierte Berechnung erfolgt auch auf Ebene der Bebauungsplanung. Der Ausgleich des Eingriffs wird voraussichtlich über eine externe Ausgleichsfläche nachgewiesen. Eine konkrete Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen ist in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.</p>

4.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen auf Ebene der FNP-Deckblattänderung benannt. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mitaufzunehmen, soweit keine detaillierten Informationen bestehen:

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 4.8)

- 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

Boden:

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

Wasser:

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

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

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

4.11 Landwirtschaft

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

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

4.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Absatz 1 Nr. 2d BauGB werden folgende Ausführungen zu alternativen Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht gemacht und sind erforderlich: „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.“ Diese Inhalte werden nachfolgend für diese Deckblattänderung formuliert:

Im Vorfeld muss nochmals erwähnt werden, dass die Deckblattänderung sowohl eine Siedlungsentwicklung als auch Rücknahmen von Bauerwartungsland beinhaltet. Da die Flächengrößen der Siedlungsentwicklung und Rücknahmen annähernd gleich sind, kann von einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung gesprochen werden. Auch sollen sich die Planung und Entwicklung auf gewichtige Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde fokussieren, d.h. die Entwicklung soll sich auf Ortschaften entlang der Bundes- und Staatstraße mit einer bestehenden Nahversorgung beziehen. Somit ist sichergestellt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird und bestehende Erschließungsstraßen mit Nahversorgungseinrichtungen genutzt werden. Daher kommen vor allem die Ortschaften des südlichen Gemeindegebietes in Betracht, wie Fernsdorf, Frankenried/Haidhof, Linden und Berging (siehe Abbildung 18).

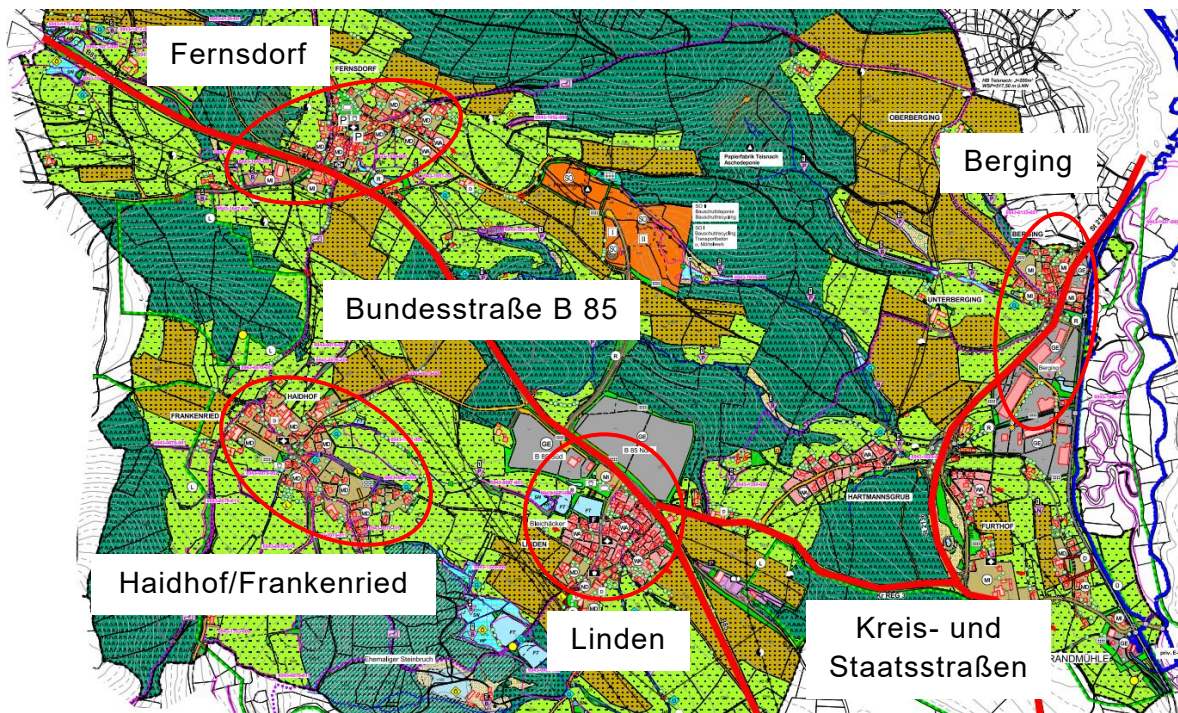


Abbildung 18: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Fokus auf wichtigen Straßenzügen und umliegende Ortschaften, 2014 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten)

Bei der Standortwahl für zusätzlichen Wohnbauflächen wurden insbesondere die bestehende Siedlungsstruktur, die räumliche Zuordnung zu vorhandenen Siedlungsbereichen, die Erschließungssituation sowie die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Die geplante Siedlungsentwicklung erfolgt dabei unter dem Grundsatz, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen auf das städtebaulich erforderliche Maß zu begrenzen (Stichwort: integrierte Rücknahmen von Baulandreserven im Zuge dieser Siedlungsentwicklung).

Fernsdorf:

Eine städtebauliche Entwicklung und Neudarstellung von Siedlungsflächen in Fernsdorf stellen sich folgendermaßen dar. Wie bereits beschrieben, werden im südlichen Fernsdorf, südlich der Bundesstraße, Bauflächen zurückgenommen. Auf Grund dieser Entwicklung kann gefolgert werden, dass derzeit keine weitere Entwicklung in diesem Bereich vollzogen wird. Im Ort selbst, nördlich der Bundesstraße soll eine östliche Weiterentwicklung über den bestehenden Ortsrand hinaus und entlang der Gemeindeverbindungsstraße nicht verfolgt werden. Vorerst sind in diesem Bereich bestehenden Baulandreserven zu nutzen. Auch die Räume zwischen Bundesstraße und südlichem Ortsrand sollen keiner baulichen Entwicklung folgen, da dieser landwirtschaftlich genutzte Raum als Einzugsgebiet für den Fernsdorfer Bach genutzt und verwendet wird. Bestehende Leitungen, verrohrte Gewässer, die wieder geöffnet und renaturiert werden sollen und kartierte Biotop bekräftigen die Freihaltung dieser Bereiche von einer baulichen Entwicklung.

Eine mögliche Weiterentwicklung mit Siedlungsflächen wären auf landwirtschaftlichen Flächen entlang des Zellweges im Norden von Fernsdorf

Linden:

Der Ortsteil von Linden ist hinsichtlich seiner Entwicklung von Siedlungs- und Wohnbauflächen durch Gewerbeflächen im Norden, naturschutzfachliche und wasserwirtschaftlich bedeutsamen Bereiche im Nordwesten und Süden stark eingeschränkt. Eine städtebauliche Entwicklung im Südosten entlang der Bundesstraße ist nicht prioritär und erstmal ausgeschlossen.

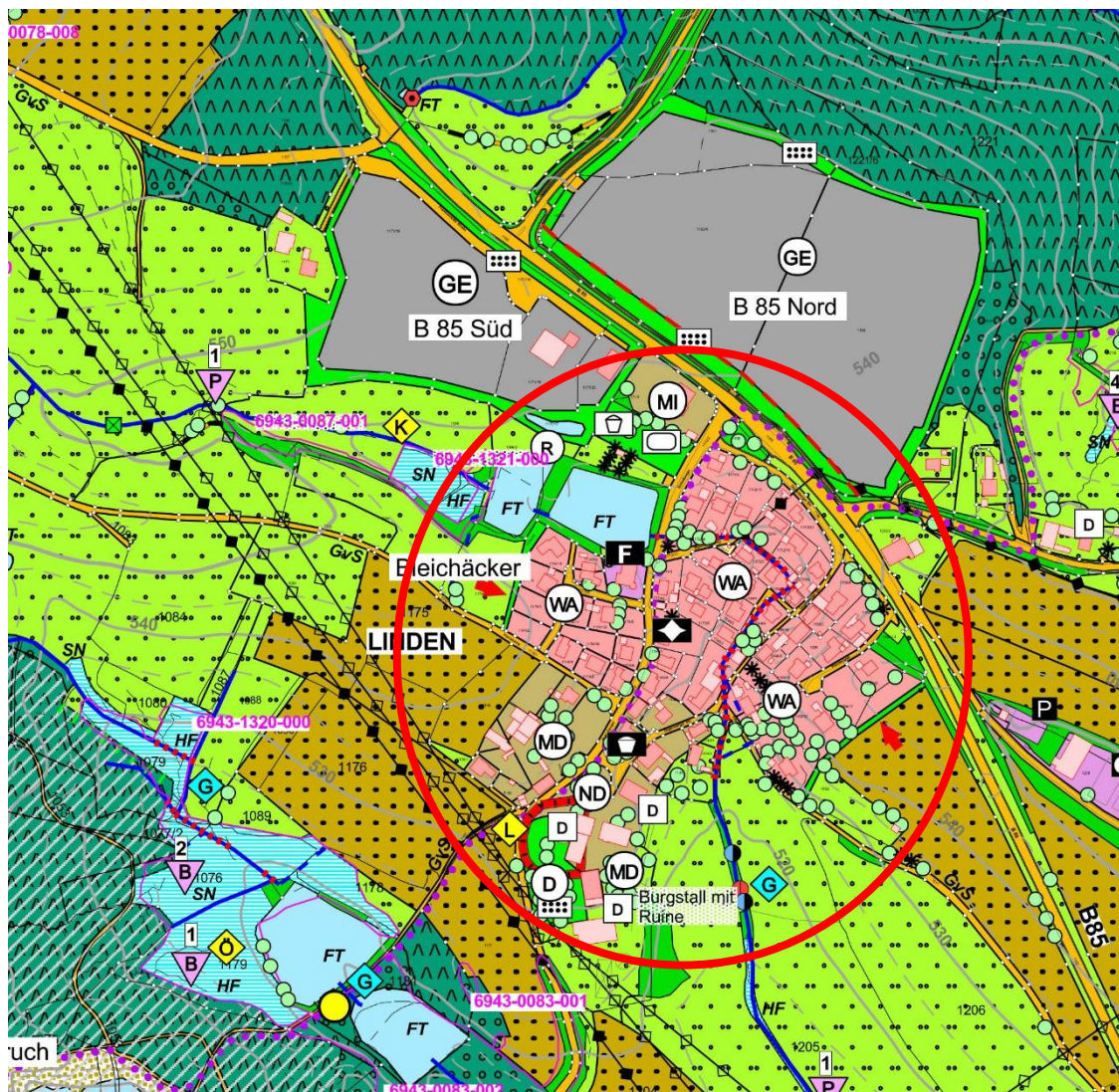


Abbildung 21: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Fokus auf Linden, 2014 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten)

Berging:

Der Ortsteil Berging liegt verkehrsgünstig an der Staatsstraße und zwischen Patersdorf und Teisnach. Dazu kommt, dass es entlang der Staatsstraße in Richtung Teisnach viele Einrichtungen der Nahversorgung gibt und der Ort somit gut versorgt ist. Der Ort Berging im Gemeindegebiet von Geiersthal kann sich städtebaulich nur in westlicher und südlicher Richtung weiterentwickeln. Eine westliche Weiterentwicklung ist nicht geplant, auch da bestehende Baulandreserven vorhanden sind, die im Zuge dieser Deckblattänderung zurückgenommen werden. Derzeit ist eine westliche Entwicklung nicht zu erwarten. Somit kann sich Berging nur nach Süden entwickeln.

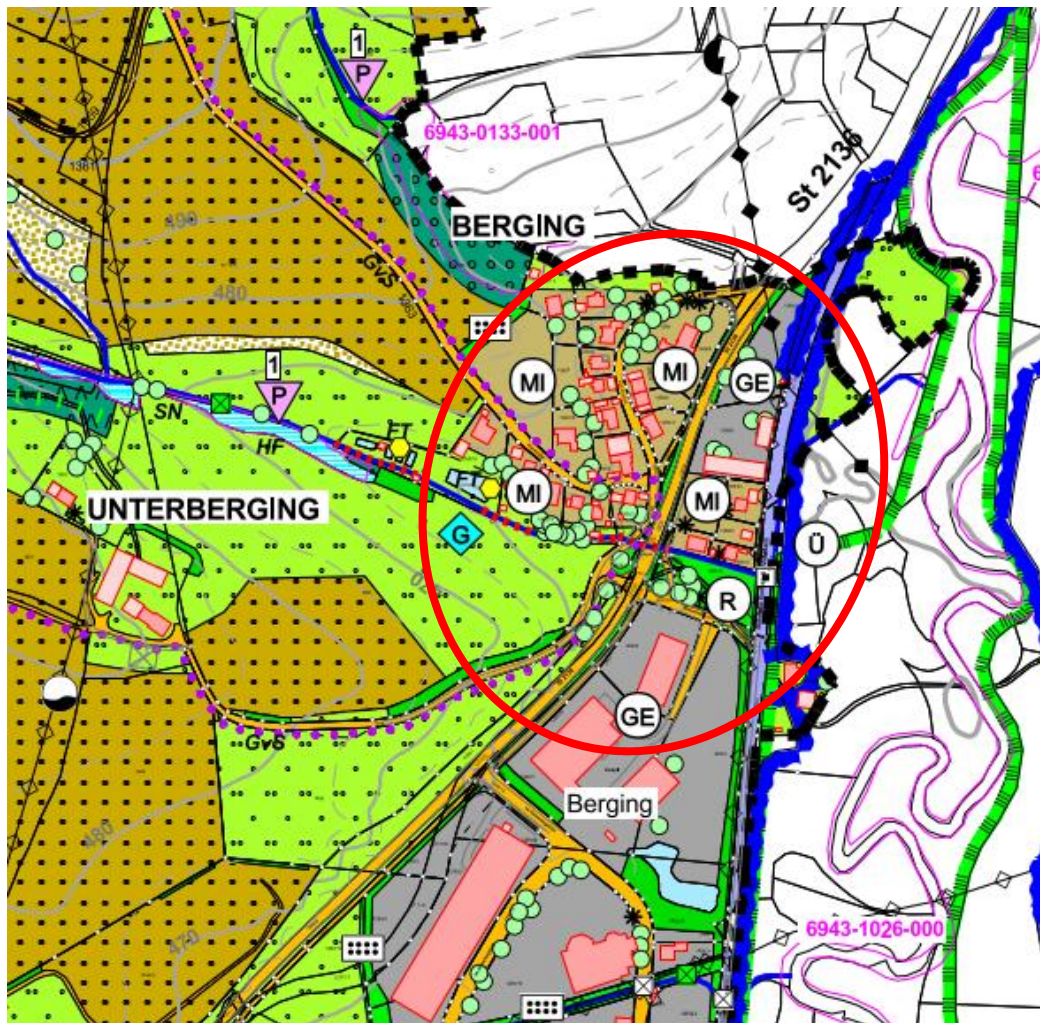


Abbildung 22: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Fokus auf Berging, 2014 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten)

Fazit:

Fernsdorf und Frankenried/Haidhof weisen bestehende Baulandreserven auf, diese vorerst zu entwickeln sind. Eine städtebauliche Entwicklung von Linden ist auf Grund gewerblicher Flächen sowie naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlich wertgebenden Flächen nur eingeschränkt möglich. Eine Entwicklung von Berging ist auf Grund der Lage im Gemeindegebiet, der Bestandsbebauung und der zurückgenommenen Flächen im Westen nur nach Süden möglich. Unter diesen Aspekten ist die Entwicklung von Berging nach

Süden im Vergleich zu den anderen betrachteten Alternativen und Ortschaften städtebaulich nachvollziehbar und sinnvoll.

4.13 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.

4.14 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 22 hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, da es sich um eine Nutzungsänderung auf vorbereitender Bauleitplanungs-Ebene handelt und somit kein Baurecht entsteht.

Dennoch werden voraussichtliche Maßnahmen aufgelistet, die bei der verbindlichen Bauleitplanung zu überwachen sind:

- Kontrolle bei der Umsetzung der Ausgleichsflächen
- Kontrolle der Pflanzungen auf dem Baugrundstück
- Kontrolle der Umsetzung und Durchführung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft

4.15 Zusammenfassung

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 22 zu ändern. Zum einen sollen landwirtschaftliche Nutzflächen durch eine neue städtebauliche Entwicklung und Neuordnung als allgemeines Wohngebiet, kurz WA nach § 5 BauNVO dargestellt werden. Zum anderen werden Baulandreserven an den Ortsrändern von Altnussberg, Kammersdorf, Fernsdorf und Berging zurückgenommen und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzung und Wald) im Flächennutzungsplan dargestellt.

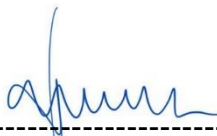
Da für die Gemeinde Geiersthal nach dem Demografie-Spiegel 2026 mit keinem Bevölkerungsanstieg zu rechnen ist, ist kein neuer Entwicklungs- und Siedlungsbedarf erforderlich, d.h. kein zusätzliches Neuausweisen von Siedlungsflächen zum derzeitigen Bestand. Somit ist der derzeitige Siedlungsbestand zu untersuchen. Nach Prüfung der Baulandreserven und Rücknahmen von Flächen, auf diesen keine Entwicklung zu erwarten ist, haben sich zwischen der Siedlungsentwicklung und Rücknahmen gleiche Flächengrößen ausgebildet. Somit kann man eine nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung gesprochen werden. Auch sollen gerade die Siedlungsbereiche entwickelt werden, die eine gute infrastrukturelle Lage aufweisen, d.h. eine gute verkehrliche Anbindung und bestehende Nahversorgungseinrichtungen. Nach Prüfung unterschiedliche Standorte mit den

vorher genannten Bedingungen ist Berging für eine städtebauliche Entwicklung als guter Standort bewertet worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden über Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt über eine externe Ausgleichsfläche. Dazu wurde eine erste grobe Abschätzung, wie hoch der Ausgleichsbedarf ist, durchgeführt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter werden zusammenfassend als gering bewertet. Ein Gutachten zum Schallschutz wurde beauftragt und die Ergebnisse sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu integrieren.

Deggendorf, den 22.09.2026



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

Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026: Demografie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Geiersthal. Berechnungen bis 2038. Herausgegeben im April 2026, Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024: Statistik kommunal 2023. Gemeinde Geiersthal. Herausgegeben im März 2024, Fürth.

BayernAtlas – Geodatenanwendung; Abfrage am 01.09.2026; 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

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

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

StMB – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und Umweltfragen, Erscheinungsjahr Dez. 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden

WHG – Wasserhaushaltsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

6 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes der Siedlungserweiterung (roter Punkt) im Gemeindegebiet von Geiersthal (grüne Abgrenzung), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Luftbild mit Planungsgebiet (schwarz gestrichelter Umgriff) und grüne Gemeindegebietsgrenze, 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald).....	11
Abbildung 5: Luftbild mit Änderungsbereich (roter Umgriff), Naturpark (gelbe Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet (grüner Umgriff mit grünen Punkten) 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	13
Abbildung 6: Luftbild mit Planungsgebiet (roter Umgriff) und kartierten Biotopen (rötliche Fläche), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	14
Abbildung 7: Luftbild mit Planungsgebiet (roter Umgriff), festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen (häufig = dunkelblaue, 100-jährig = blaue und extrem = hellblaue Flächen), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	15
Abbildung 8: 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 (violette Flächen), 2026 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	16
Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Geiersthal mit Änderungsbereich Nr. 22 (schwarz gestrichelter Umgriff), 2014 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ohne Maßstab)	18
Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Altnussberg (gestrichelte Umgriffe) und Rücknahmen (rot gestrichelte Umgriffe), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab)	21
Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Geiersthal mit Kammersdorf (gestrichelte Kreise) und Rücknahmen (rot gestrichelte Kreise), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab).....	22
Abbildung 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Fernsdorf (gestrichelte Umgriffe) und Rücknahmen (rot gestrichelte Umgriffe), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab)	23
Abbildung 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Frankenried/Haidhof (gestrichelte Umgriffe), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab)	24
Abbildung 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Fokus auf den Ortsteil Linden, 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ohne Maßstab)	25

<i>Abbildung 15: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Baulandreserven von Berging (gestrichelte Umgriffe) mit Rücknahmen (rot gestrichelte Umgriffe), 2014, (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten, ohne Maßstab)</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 16: Fotoaufnahme über das Planungsgebiet zum Siedlungsrand von Berging, Juli 2026 (Quelle: brunner architekten)</i>	<i>36</i>
<i>Abbildung 17: Übersichtsbodenkarte Bayerns (ÜBK25) und Planungsgebiet (rote Umgrenzung), Redaktionsstand 2024 (Quelle: BayernAtlas, ohne Maßstab)</i>	<i>37</i>
<i>Abbildung 18: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Fokus auf wichtigen Straßenzügen und umliegende Ortschaften, 2014 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten)</i>	<i>50</i>
<i>Abbildung 19: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Fokus auf Fernsdorf, 2014 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten)</i>	<i>51</i>
<i>Abbildung 20: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Ortsteil Haidhof/Frankenried (Auszug), (Quelle: Gemeinde Geiersthal)</i>	<i>51</i>
<i>Abbildung 21: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Fokus auf Linden, 2014 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten)</i>	<i>52</i>
<i>Abbildung 22: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Fokus auf Berging, 2014 (Quelle: Gemeinde Geiersthal, ergänzt durch brunner architekten)</i>	<i>53</i>