



**Markt Geisenhausen**

---

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

---

**ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 15**

**LANDKREIS LANDSHUT**

**REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN**

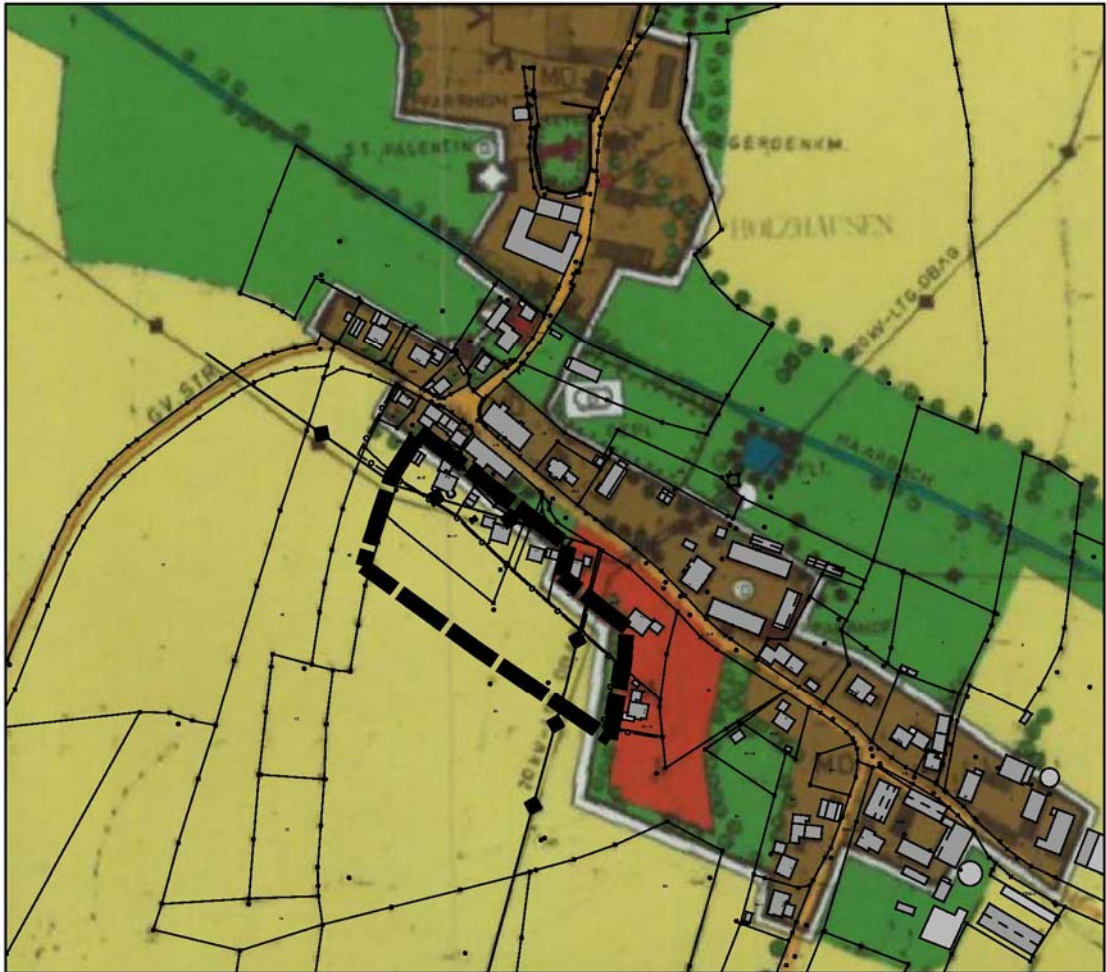
**PLANTEAM** - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG  
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 15.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Begründung .....</b>	<b>5</b>
3.1. Ausgangssituation .....	5
3.2. Übergeordnete Planungen .....	6
3.3. Planungs- und Zielvorstellungen .....	9
3.4. Umweltbericht nach § 2a BauGB .....	9
<b>4. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>14</b>


# 1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich Deckblatt 15.



## Zeichenerklärung

### Flächen für Land- und Forstwirtschaft

 Landwirtschaftliche Flächen

### Versorgungsleitungen

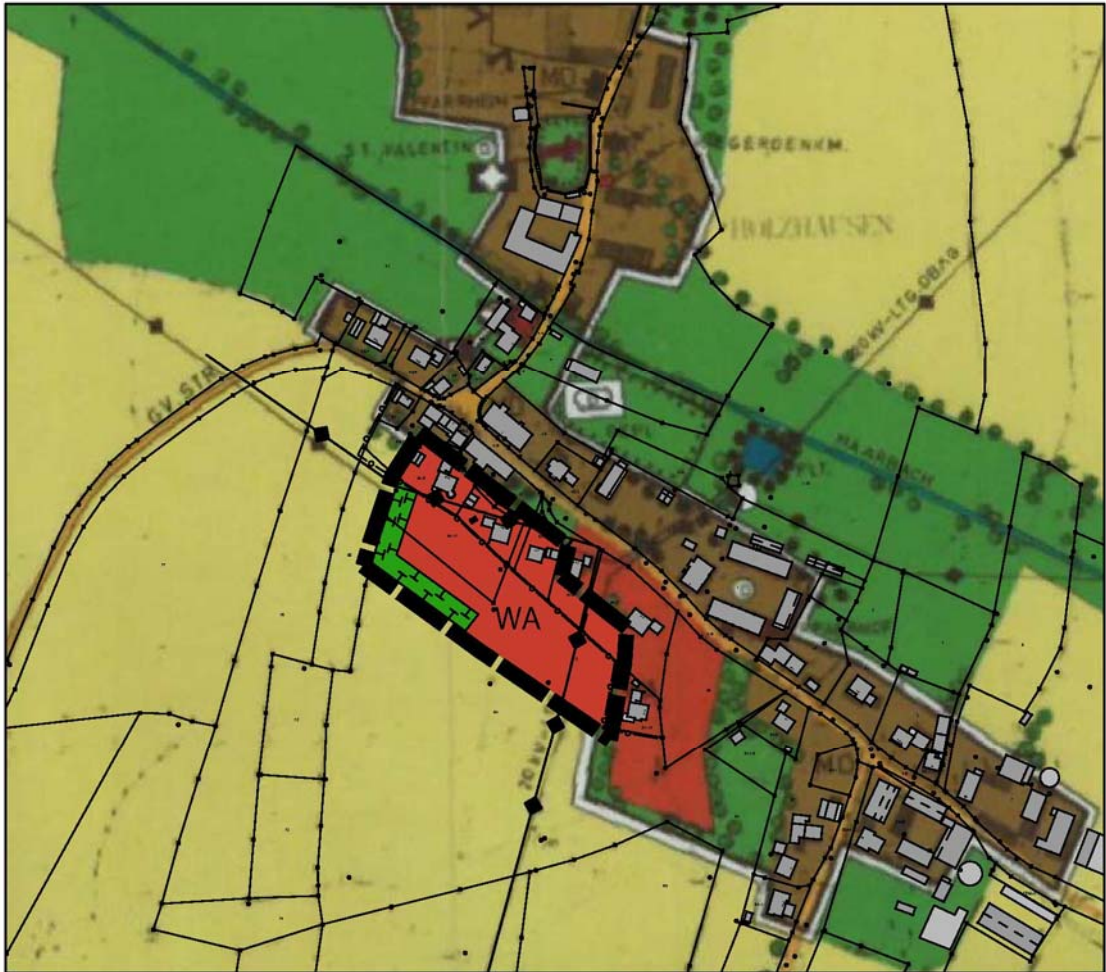
 20-kV-Freileitung Bayernwerk Bestand

### Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 15

## 2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 15

Maßstab 1:5000



### Zeichenerklärung

#### Baugebiete



Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

#### Grünflächen



Ausgleichsfläche

#### Versorgungsleitungen



20-kV-Freileitung Bayernwerk Bestand

#### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 15

### 3. **Begründung**

#### 3.1. **Ausgangssituation**

Der Marktgemeinderat von Geisenhausen hat in seiner Sitzung vom 17.10.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 15 beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 13594 m<sup>2</sup> und betrifft folgende Fl.-Nrn. der Gemarkung Holzhausen: 64 (Tfl.), 64/17, 64/9 (Tfl.), 64/11 (Tfl.), 64/10 (Tfl.), 64/7 (Tfl.), 64/3 (Tfl.), 64/2 (Tfl.)



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Änderungsbereich (gelb gestrichelt)

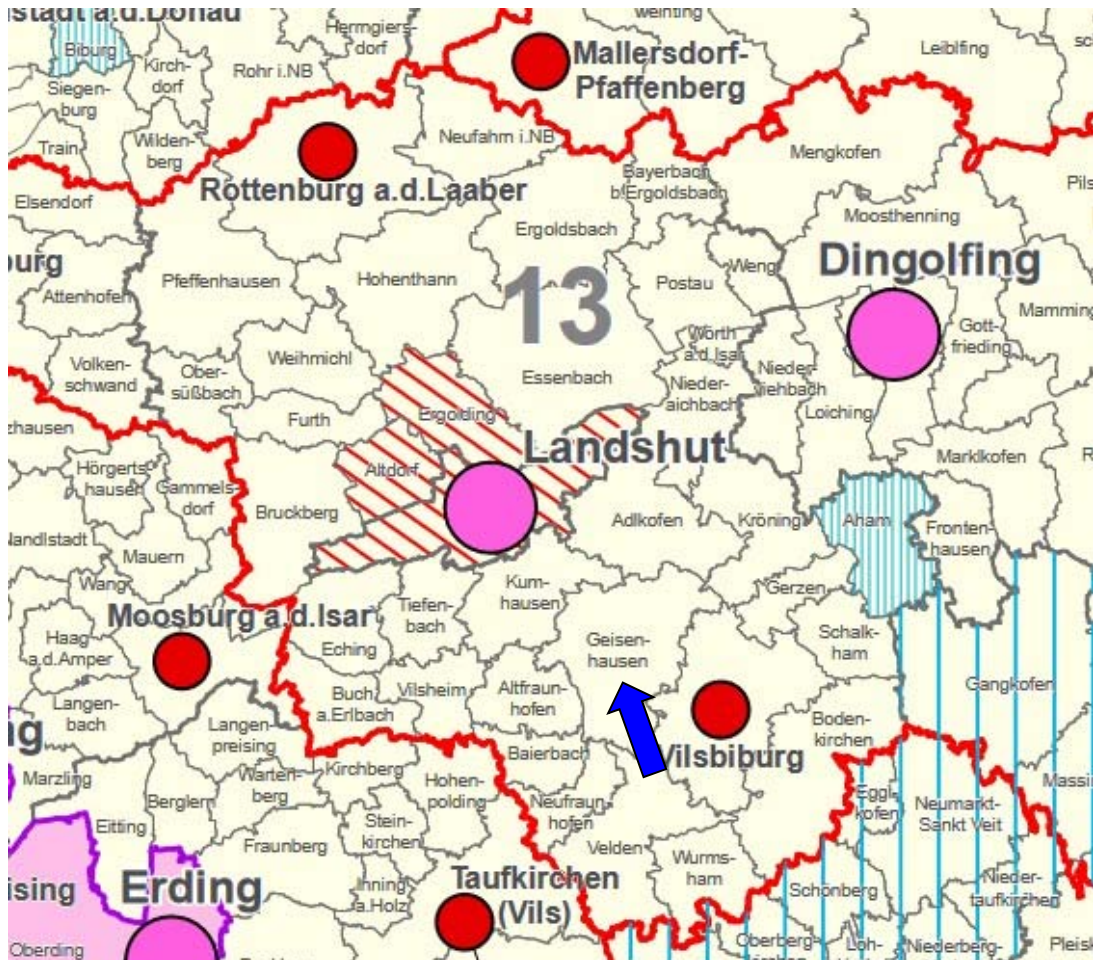
Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Holzhausen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Tatsächlich gibt es am nördlichen Rand des Änderungsbereichs bereits eine Bestandsbebauung, während der übrige Teilbereich des Deckblatts landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird.

Im Parallelverfahren wird für den südlichen Teilbereich der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Holzhausen – Kellerberg I“ aufgestellt.

### 3.2. Übergeordnete Planungen

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte Anhang 2 weist die Marktgemeinde Geisenhausen der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zu.



LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Nieder- und Ober-Geisenhausen siehe blauer Pfeil

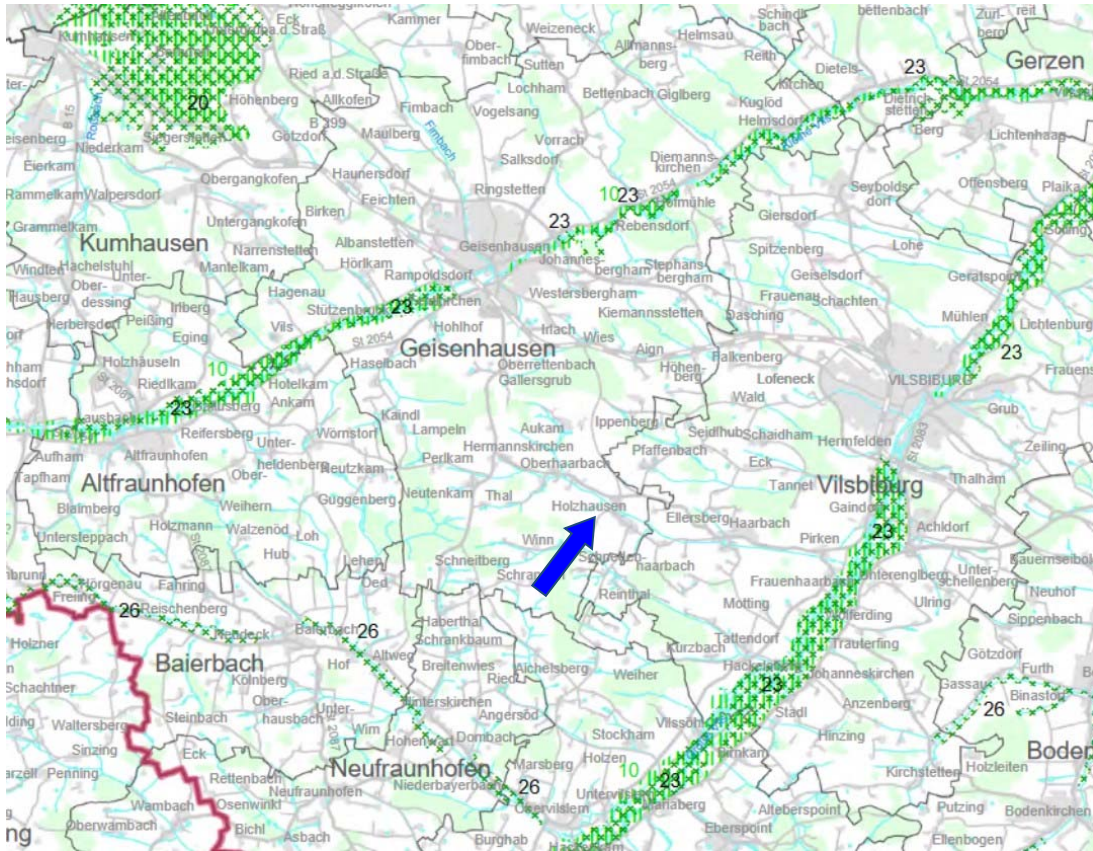
Für den unter Pkt. 2.2 Gebietskategorien / 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes u. a. folgende Grundsätze formuliert werden:

**(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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

## Regionalplan

Aus Sicht der Regionalplanung gehört Geisenhausen der Region 13 Landshut an. Nach der Karte B I „Natur und Landschaft“ liegt die Planungsfläche nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und auch nicht an einem regionalen Grünzug.



Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte B I Natur und Landschaft, in Kraft getreten am 4.2.2017, Regionale Grünzüge hellgrüne Senkrechtschraffur, landschaftliche Vorbehaltsgebiete dunkelgrüne Kreuzschraffur, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil.

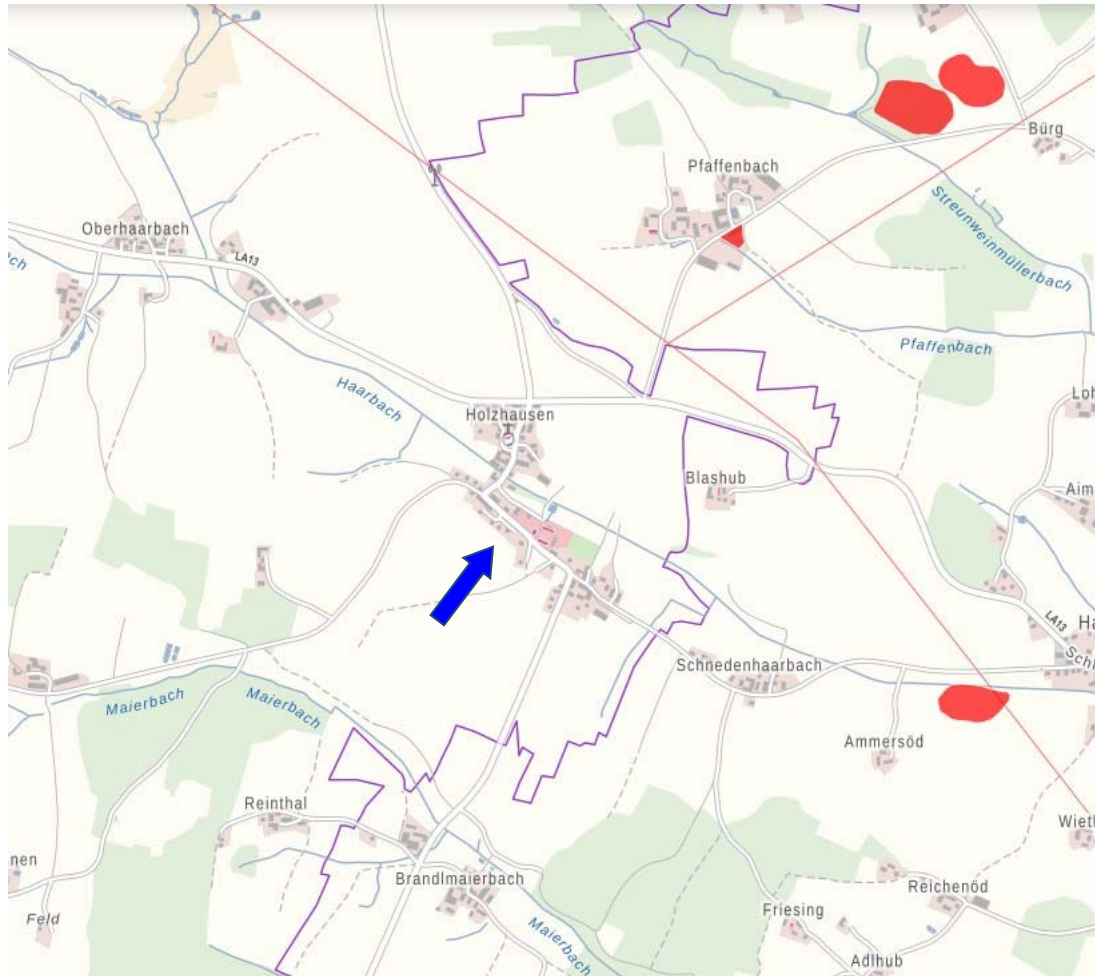
Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen, auch keine Wasserschutzgebiete und keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung.

Die Fläche liegt im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gemeinde durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ihren Entwicklungsverpflichtungen nachkommt, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

### Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.



Ausschnitt aus dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege  
Bodendenkmäler rot schraffiert, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil.

Auf die Art. 7 und 8 BayDSchG wird hingewiesen.



### **3.3. Planungs- und Zielvorstellungen**

#### **3.3.1. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Nach Satz 4 des § 1a Absatz 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für das Baugebiet „Holzhausen - Kellerberg I“ wird aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Die Marktgemeinde hat im Vorfeld der Planung die Innenentwicklungspotenziale im Bereich des Ortsteils Holzhausen geprüft mit dem Ergebnis, dass derzeit für die Marktgemeinde keine freien Flächen für eine Wohngebietsnutzung mehr zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist nach wie vor eine große Nachfrage bzw. Siedlungsdruck festzustellen, so dass sich der Marktgemeinderat entschlossen hat, die vorliegende Fläche als Wohngebiet auszuweisen. Die ruhige Lage im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung spricht für die vorgesehene Nutzung.

#### **3.3.2. Nutzungsart**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird die auf Bebauungsplanebene geplante Ausgleichsfläche dargestellt.

#### **3.3.3. Grünordnung**

Grünordnerische Festsetzungen werden detailliert auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Holzhausen – Kellerberg I“ getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

#### **3.3.4. Freileitungen**

Durch den Änderungsbereich verlaufen zwei 20-kV-Freileitungen der Bayernwerk AG, die im Bestand sowie in der Planung nachrichtlich dargestellt werden. Die nördliche (Verlauf Ost-West) verläuft über bereits bestehende Gebäude und soll beibehalten werden.

Die östliche (Verlauf Nord-Süd) soll im Änderungsbereich zurückgebaut werden. Dies wird auf Bebauungsplanebene genauer dargestellt.

### **3.4. Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Da die Deckblattänderung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann, besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 2a BauGB die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung.

#### **3.4.1. Einleitung**

##### **Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung**

Die Planung beinhaltet die Ausweisung von Wohngebietsflächen am südlichen Ortsrand von Holzhausen.

##### **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Die wichtigste Grundlage für die Planänderung stellt der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan mit den bisher durchgeführten Änderungen dar.

Der Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage und im Einklang mit den übergeordneten Planungen, also dem Regionalplan der Region 13 Landshut und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern entwickelt.

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist die Markt Geisenhausen der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zu.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans als Grundlage für die Errichtung eines Wohngebiets leistet die Markt Geisenhausen somit einen Beitrag zur strukturellen Entwicklung des ländlichen Raumes.

### **3.4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Hinsichtlich einer Bestandsaufnahme ist vom Zustand im Hinblick auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan und von der derzeitigen tatsächlichen Flächennutzung auszugehen.

Im Einzelnen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden aufgelistet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### Schutzgut Boden

**Beschreibung:** Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche), im nördlichen Teilbereich bereits Wohnbebauung vorhanden.

**Auswirkungen:** Durch Festsetzung als Wohngebietsfläche wird eine Bebauung geplant. Dadurch werden Versiegelungen zugelassen. Für den nördlichen Teilbereich keine Auswirkungen, da dort bereits eine Bebauung vorhanden ist.

**Ergebnis:** Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

**Beschreibung:** Im Änderungsbereich verlaufen keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich nach dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Vorranggebiet für die Wasserversorgung oder in einem Wasserschutzgebiet.

**Auswirkungen:** Durch die geplante Bebauung wird im südlichen Bereich des Deckblatts eine Versiegelung ermöglicht. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Baugebiet gepuffert werden.

**Ergebnis:** Durch die Planänderungen sind Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft

**Beschreibung:** Lage am Ortsrand ohne wesentliche Bedeutung für den Frischlufttransport.

**Auswirkungen:** Durch die Festsetzung einer Wohngebietsfläche mit kleinteiliger Bebauung werden die klimatischen Bedingungen im Wesentlichen nicht verändert.

**Ergebnis:** Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Beschreibung:** Ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzfläche ohne wesentlichen Gehölzbestand. Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG i. V. m. § 21 BNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten, FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG).
- Auswirkungen:** Auf Flächennutzungsplanebene werden mit Ausnahme der auch im Bebauungs- und Grünordnungsplan geplanten Ausgleichsfläche keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Auf Bebauungsplanebene werden durch Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen im Vergleich zur relativen Strukturlosigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zusätzliche Lebensraumtypen entstehen.
- Ergebnis:** Insgesamt sind durch die Planänderung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Mensch (Erholung/Lärm)

- Beschreibung:** Keine wesentliche Bedeutung für Freizeit und Erholung. In der Nachbarschaft befinden sich Dorfgebietsflächen, von denen die entsprechenden Emissionen ausgehen können.
- Auswirkungen:** Lärmemissionen nur in der Bauphase, hinsichtlich des Erholungswertes keine Änderung. Emissionen aus den Dorfgebietsflächen im Rahmen des Zulässigen, genauere Untersuchung auf Bebauungsplanebene.
- Ergebnis:** Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

- Beschreibung:** Flächen im Anschluss an die bestehende Bebauung ohne Exposition. Nach Norden hin bestehende Ortsbebauung. Vorbelastung des Landschaftsbildes durch mehrere Mittelspannungsfreileitungen.
- Auswirkungen:** Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Kleinteiligkeit des Wohngebiets ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering. Durch die geplante Ausgleichsfläche wird das Baugebiet zur freien Landschaft hin teilweise abgeschirmt. Auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden weitere Festsetzungen zur Eingrünung getroffen.
- Ergebnis:** Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

- Beschreibung:** Im Planungsgebiet befinden sich keine wesentlichen Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.
- Auswirkungen:** Ob durch die Planung ein Bodendenkmal betroffen ist, kann nicht beurteilt werden, ansonsten keine Kultur- und Sachgüter betroffen.
- Ergebnis:** Das Schutzgut ist voraussichtlich durch die Planung nicht betroffen.

**3.4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung einer landwirtschaftlichen

Fläche bestehen. Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter hat dies in dieser Ebene keine wesentlichen Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird - in gewissem Maße - die strukturelle Entwicklung der Gemeinde gehemmt.

#### **3.4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)**

##### Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind Vermeidungsmaßnahmen nicht festzusetzen. Dies hat auf Bebauungsplanebene zu erfolgen.

##### Ausgleich

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist für Bauleitplanungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" 2021 in überarbeiteter Form herausgegeben. Durch die Ausweisung der Wohngebietsflächen wird ein Eingriff verursacht. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestimmt und nachgewiesen.

#### **3.4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der hier geplante Standort weist für die geplante Nutzung eine sehr gute Eignung auf. Die Marktgemeinde hat im Vorfeld denkbare Standorte untersucht und sich aus den genannten Gründen für diesen Standort entschieden.

#### **3.4.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

#### **3.4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da Auswirkungen der Planänderung auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung quantifiziert werden können, ergeben sich diesbezüglich keine Ansätze zur Überwachung.

Diese sind auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen und durchzuführen.

### 3.4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am südlichen Ortsrand von Holzhausen soll ein Bereich als Wohngebietsfläche ausgewiesen werden. Durch die Planänderungen werden geringe bis mittlere Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter festgestellt.

**Insgesamt ist damit die Planänderung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.**

Diese Beurteilung beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
<b>Boden</b>	mittel
<b>Wasser</b>	gering bis mittel
<b>Klima/Luft</b>	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	mittel
<b>Mensch (Erholung, Lärm)</b>	gering
<b>Landschaft</b>	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	voraussichtlich nicht betroffen

#### 4. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	17.10.2023		
Ortsüblich bekannt gemacht	am	04.12.2023		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	12.12.2023	bis	11.01.2024
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	30.11.2023	bis	11.01.2024
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	20.02.2024	bis	22.03.2024
Ortsüblich bekannt gemacht	am	12.02.2024		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	09.02.2024	bis	22.03.2024
Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	20.06.2024	bis	22.07.2024
Ortsüblich bekannt gemacht	am	19.06.2024		
 Feststellungsbeschluss	 vom	 .....		

Geisenhausen, den.....

.....  
1. Bürgermeister Reff

#### GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 15 zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 16.10.2024 Nr. .... gem. § 6 BauGB genehmigt.

#### INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan wirksam.

Geisenhausen, den.....

.....  
1. Bürgermeister Reff

Landshut, den 29.07.2024

Vorentwurf: 02.11.2023

Entwurf: 06.02.2024



Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

#### **PLANTEAM**

Mühlenstraße 6  
84028 Landshut