



**Markt Geisenhausen**

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 13**

**LANDKREIS LANDSHUT**

**REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN**

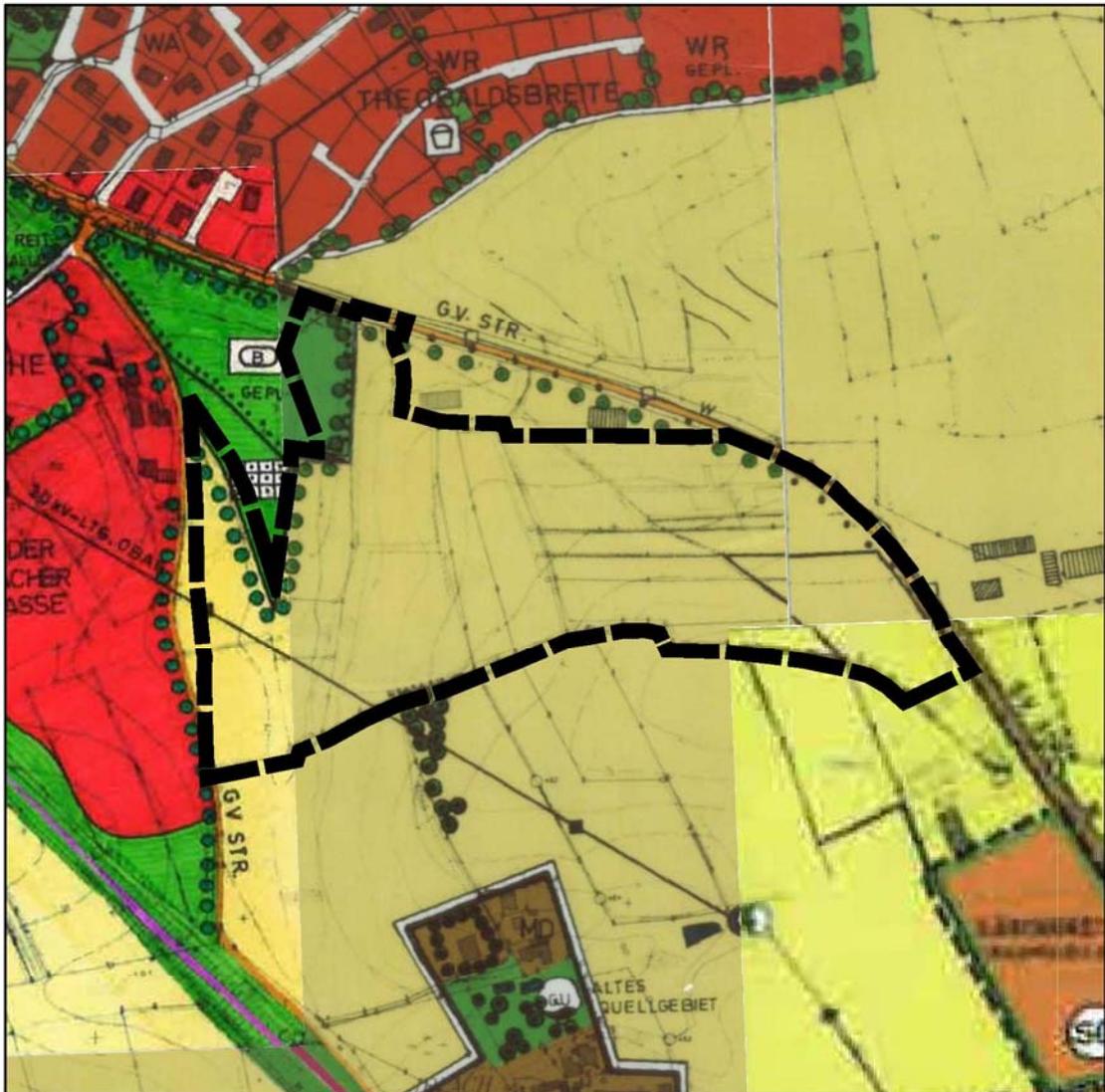
**PLANTEAM** - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG  
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 13.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Begründung .....</b>	<b>5</b>
3.1. Ausgangssituation .....	5
3.2. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan .....	6
3.3. Hinweise zur Planung.....	8
3.4. Umweltbericht nach § 2a.....	11
<b>4. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>19</b>

# 1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich Deckblatt 13.



## Zeichenerklärung

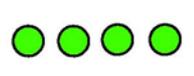
### Flächen für Land- und Forstwirtschaft

 Landwirtschaftliche Flächen

### Grünflächen

 gliedernde Grünflächen

### Bäume und Sträucher

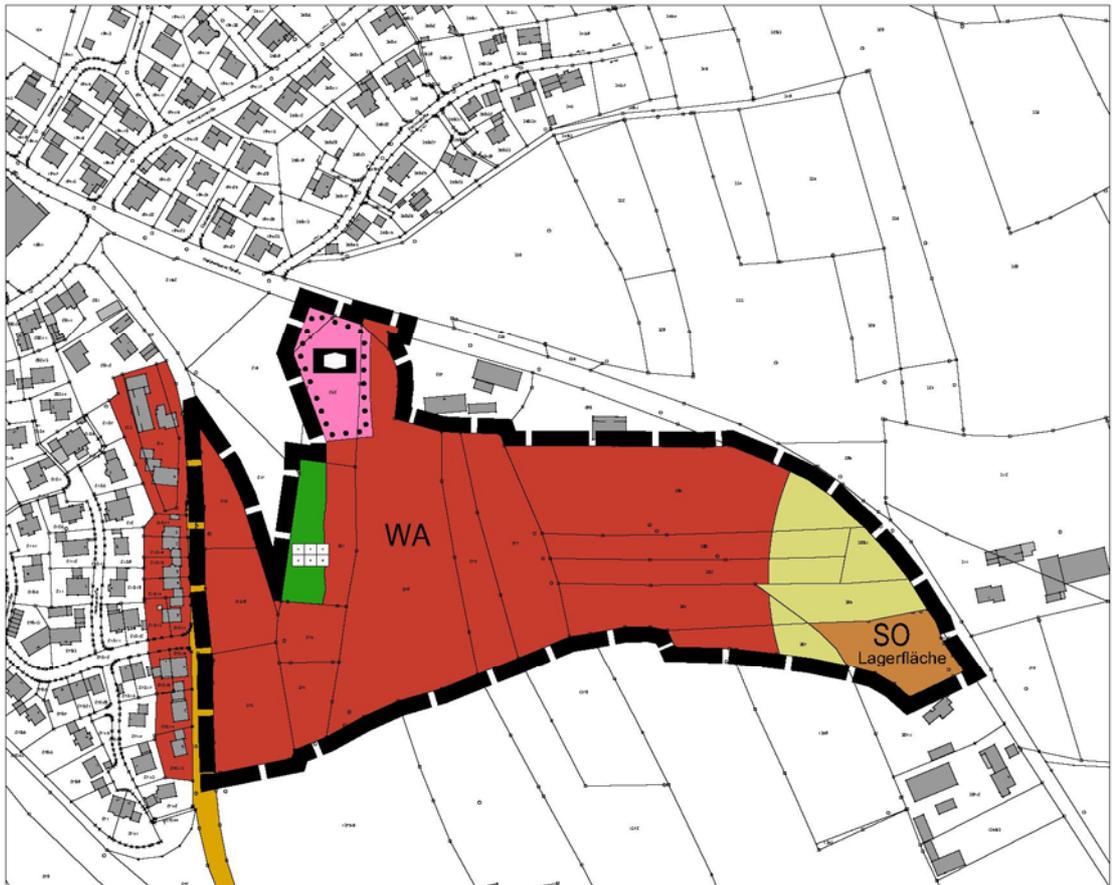
 Orts- und Landschaftsbildprägende Gehölzgruppen  
Eingrünung von Baugebieten

### Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 13

## 2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 13

Maßstab 1:5000



### Zeichenerklärung

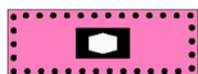
#### Baugebiete

WA	Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
SO Lagerfläche	Sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO Zweckbestimmung: Lagerfläche

#### Flächen für Land- und Forstwirtschaft

	Landwirtschaftliche Flächen
--	-----------------------------

#### Gemeinbedarfsflächen

	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindergarten / Kindertagesstätte
---	--

#### Grünflächen

	Dauerkleingärten
---	------------------

#### Sonstige Planzeichen

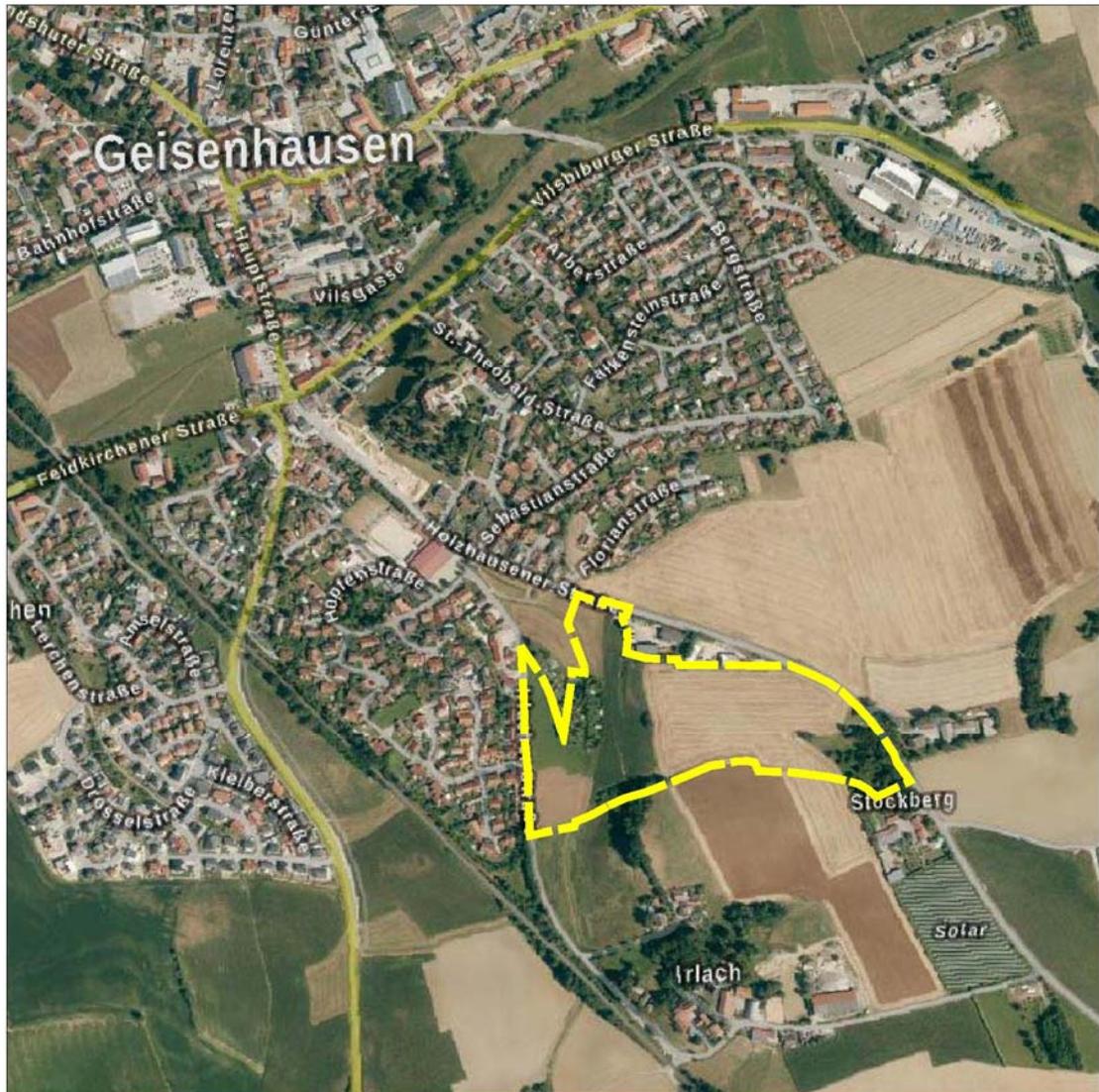
	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 13
--	----------------------------------

### 3. Begründung

#### 3.1. Ausgangssituation

Der Marktgemeinderat von Geisenhausen hat in seiner Sitzung vom 21.04.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 13 beschlossen.

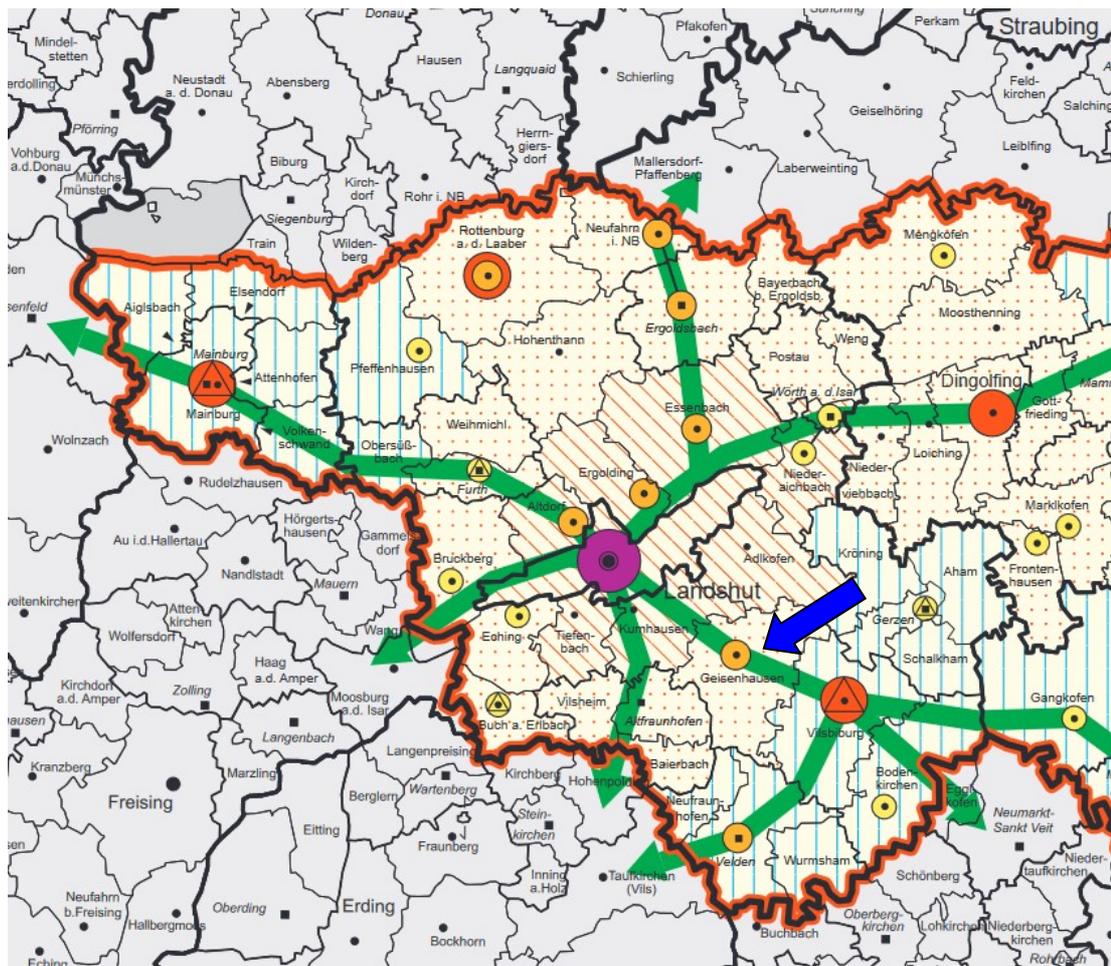
Der Änderungsbereich betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Geisenhausen: 216 (Tfl.), 217(Tfl.), 218, 218/9, 273, 274, 275, 277, 278, 279, 281, 282, 166 (Tfl.), 294, 300, 300/1, 302, 304, 305, 307. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 71.580 m<sup>2</sup>.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Änderungsbereich (gelb gestrichelt)

Der Änderungsbereich liegt im Südosten von Geisenhausen südlich der Holzhausener Straße. Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, in einem Teilbereich im Nordwesten wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte geplant. In einem weiteren Teilbereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. In einem Teilbereich im Südosten wird ein Sondergebiet für eine gemeindliche Lagerfläche geplant. Ein Teilbereich bleibt landwirtschaftliche Fläche.

### 3.2. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan



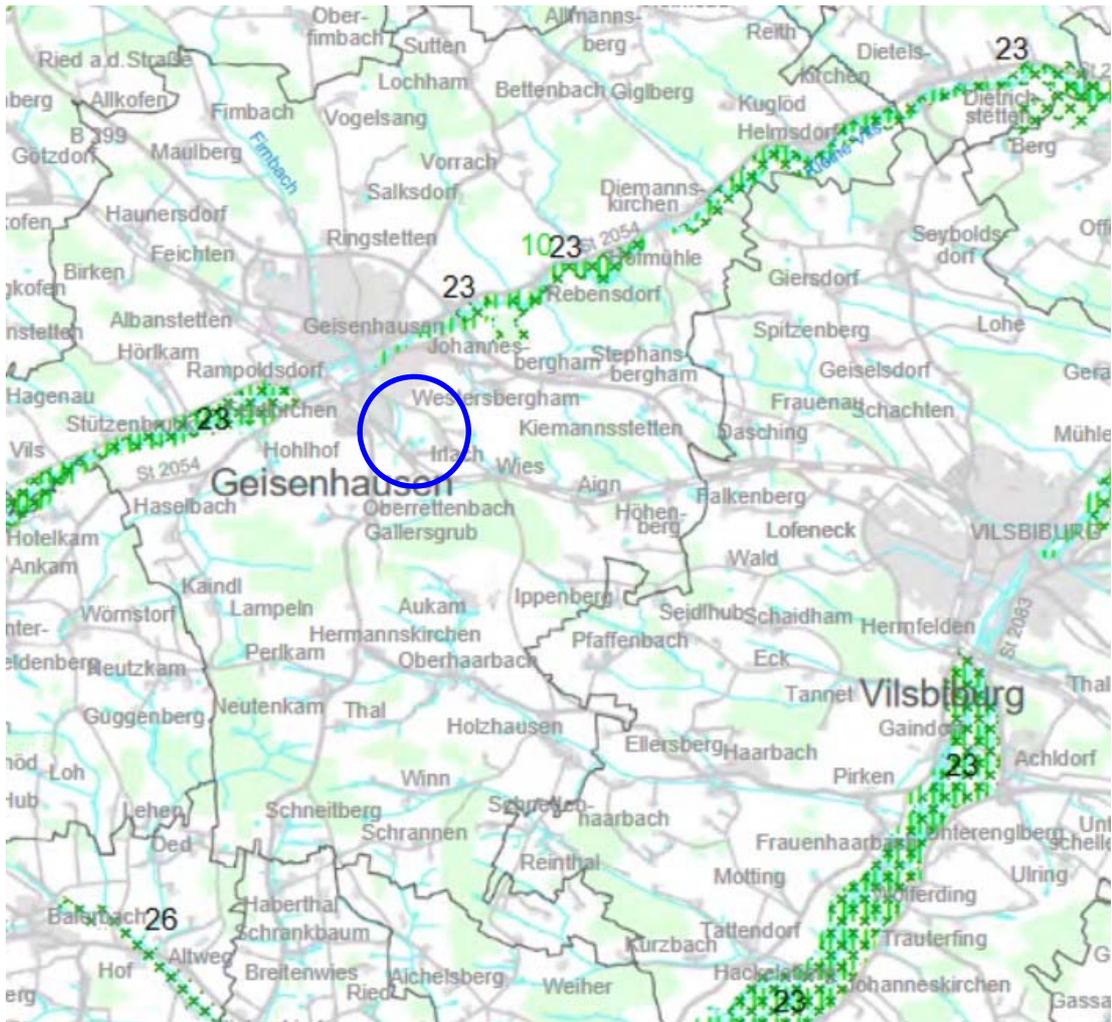
Planausschnitt aus der Karte Raumstruktur des Regionalplans der Region 13 Landshut, Geisenhausen s. blauer Pfeil

Der Markt Geisenhausen ist nach der zentralörtlichen Gliederung der Region 13 (Raum Landshut) zugeteilt. Das Marktgemeindegebiet ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet, Geisenhausen selbst ist als Unterzentrum eingestuft. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das Gebiet der Marktgemeinde dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet, 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.

Ansonsten werden der Marktgemeinde im Regionalplan noch Funktionen im Bereich der Wirtschaft zugewiesen.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Regionalplan Landshut, Ausschnitt aus der Karte „BI Natur und Landschaft“ v. 4.2.2017  
 Landschaftliche Vorbehaltsgebiet dunkelgrüne Kreuzschraffur, Regionale Grünzüge hellgrüne Senkrechtschraffur, Planungsgebiet sh. blauer Kreis

Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur kommt die Marktgemeinde ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

### 3.3. Hinweise zur Planung

#### Erfordernis

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, die im Bereich der Marktgemeinde festzustellen ist, sollen mittelfristig Baugebiete im Südosten für die Erschließung vorbereitet werden. Dies begründet sich auch daraus, dass die bestehenden Wohnbaugebiete der Bebauungspläne Feldkirchen, Feldkirchen Erweiterung und Pfarrfeld Erweiterung nahezu vollständig verkauft und zu großen Teilen auch bereits bebaut sind. Somit verfügt die Gemeinde derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven im Bezug auf Wohnbauflächen.

Da die Gemeinde in den vergangenen 5 Jahren intensiv Innenentwicklung und Nachverdichtung betrieben hat, sind auch die Möglichkeiten der Nutzung innerörtlicher Flächenressourcen nahezu ausgeschöpft.

Insofern ist es aus Sicht der Marktgemeinde geboten, frühzeitig Flächen für künftige Entwicklungen auf Flächennutzungsplanebene vorzubereiten.

#### Standortwahl

Die Marktgemeinde hat im Vorfeld Standorte für mögliche Siedlungsentwicklungen im Bereich des Hauptorts geprüft. Größere unbebaute Wohnbauflächen gibt es im Flächennutzungsplan nur im Bereich zwischen Lochhamer Straße und Salksdorfer Straße zur Bundesstraße B 299. Aufgrund der problematischen Lärmsituation in der Nähe zur B 299 möchte die Marktgemeinde derzeit in diesem Bereich allerdings keine schwerpunktmäßige Entwicklung vorantreiben.

Gleiches gilt für den Bereich zwischen Lochhamer und Frontenhausener Straße, diese Flächen sind jedoch derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Vergleich zu den vorgenannten Flächen verspricht der hier gewählte Bereich an der Holzhausener Straße und Irlacher Straße eine höhere bzw. einfachere zu realisierende Qualität gerade in Bezug auf Wohnnutzungen. Aus diesem Grund sowie aus Gründen der Verfügbarkeit hat sich der Marktgemeinderat entschieden, zunächst die Entwicklung in diesem Bereich voran zu treiben.

#### Standortwahl Solarhof

Für die Ansiedlung des Modellprojekts für Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung wurde die Standortentscheidung vom Betreiber, der Hynergy GmbH, mittlerweile zugunsten eines anderen Standorts außerhalb des Gemeindegebiets getroffen. Die Planung für den Standort Stockberg wird daher durch den Markt Geisenhausen nicht weiter verfolgt.

#### Lage und Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Südosten Geisenhausens.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche bzw. gliedernde Grünfläche dargestellt. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand findet sich teilweise im Bereich der Dauerkleingärten sowie am südlichen Rand des Änderungsbereichs.

Topographisch fällt das Gelände vom höchsten Punkt im Bereich Stockberg in westliche Richtungen ab. (Höhenlage etwa 490 m. ü. NHN im Bereich Stockberg und 460 m. ü. NHN im Bereich des Grabens, Irlacher Straße ca. 464 m. ü. NHN)



Bereich Stockberg von Nordwesten (Holzhausener Straße) gesehen

### Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Nach Satz 4 des § 1a Absatz 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden. Die Gemeinde hat in den vergangenen 5 Jahren intensiv Innenentwicklung und Nachverdichtung betrieben, so dass im Vorfeld der Planung die Innenentwicklungspotenziale im Bereich des Ortsteils Geisenhausen weitgehend ausgeschöpft sind.

Für die hier überplante Fläche spricht die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante Nutzung und die Lage im Anschluss zur bestehenden Bebauung.

(siehe hierzu auch vorangehende Kapitel zur Standortwahl)

### Änderungen im Verfahren

Aufgrund geänderter Voraussetzungen, da die Standortentscheidung für das Wasserstoffversuchsprojekt für einen anderen Standort getroffen wurde, besteht nun kein Bedarf mehr für das Sondergebiet im Bereich Stockberg. Außerdem wurde der Geltungsbereich auch von Norden in Teilbereichen zurückgenommen, da sich der Marktgemeinderat verstärkt für die Entwicklung von Wohngebietsflächen ausgesprochen hat und insofern die Planung von Mischgebietsflächen nicht weiterverfolgt werden soll.

Zum Schutz und zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe in Stockberg wird bis zu einer Entfernung von 180 m zum bestehenden Stallgebäude in Stockberg eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

In der südöstlichen Ecke des Änderungsbereichs in Stockberg wird außerdem ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lagerfläche festgesetzt, um hier Lagerflächen für gemeindliche Zwecke zu sichern.

### Planung

Geplant werden im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung Wohngebietsflächen, die über die Irlacher Straße bzw. die Holzhausener Straße erschlossen werden können. Ein Teilbereich mit bestehenden Dauerkleingärten wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Im nördlichen Bereich zur Holzhausener Straße hin wird ein Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Zweckbestimmung hier wird mit Kindergarten / Kindertagesstätte festgelegt. Zum Schutz und zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe in Stockberg wird bis zu einer Entfernung von 180 m zum bestehenden Stallgebäude in Stockberg eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

In der südöstlichen Ecke des Änderungsbereichs in Stockberg wird außerdem ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lagerfläche festgesetzt, um hier Lagerflächen für gemeindliche Zwecke zu sichern.

### Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt übergeordnet über die bestehenden Straßen Irlacher Straße und Holzhausener Straße. Interne Erschließungsstraßen innerhalb der Baugebiete werden auf Bebauungsplanebene geplant.

### Grünordnung

Im Bereich der Dauerkleingärten wird eine Grünfläche festgesetzt. In dieser Grünfläche verläuft ein zeitweise Wasser führender Graben in Richtung des nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebeckens. Die Grünfläche ist verbunden mit den bereits als Grünflächen ausgewiesenen Flächen nördlich und nordwestlich. Insgesamt ergibt sich so ein großer zusammenhängender Grünbereich.

Auf den Flurnummern 300/1, 305, 307 und 279 Gemarkung Geisenhausen befinden sich naturschutzfachlich wertvolle strukturreiche Hecken. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll die naturschutzfachliche Behandlung auf Bebauungsplanebene erfolgen. Das bedeutet, dass die Hecke auf Fl.-Nr. 279 im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stockberg I“ als zu erhalten festgesetzt wird. Die Hecke auf den Flurnummern 300/1, 305, 307 und 279 Gemarkung Geisenhausen (im Bereich des geplanten Sondergebiets Lagerfläche) wird im später aufzustellenden Bebauungsplan behandelt.

### Immissionsschutz

Im Norden grenzen Grundstücke an, die gewerblich genutzt werden bzw. wurden. Auf Fl.-Nr. 287 der Gemarkung Geisenhausen handelt es sich um ein ehemaliges Außenlager einer Firma die bereits im Jahr 2017 abgemeldet wurde. Mit dem aktiven Gewerbebetrieb auf Fl.-Nr. 290 der Gemarkung Geisenhausen steht der Markt Geisenhausen im engen Kontakt zur Umsiedlung in das Gewerbegebiet, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 an der zukünftigen Wohnbebauung eingehalten werden können.

### 3.4. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a 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.



Planungsgebiet in Bildmitte, vor Stockberg bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage

#### 3.4.1. Einleitung

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

Die Planung beinhaltet die Ausweisung von Wohngebietsflächen und einer Gemeinbedarfsfläche am südöstlichen Ortsrand von Geisenhausen. Außerdem werden am östlichen Rand des Änderungsbereichs landwirtschaftliche Flächen sowie im Anschluss an die Bebauung von Stockberg ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lagerfläche festgesetzt.

##### 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.

Durch die strukturelle Weiterentwicklung wird die Marktgemeinde den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen gerecht.

### 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.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Änderungsbereich gelb gestrichelt

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme sind innerhalb des Änderungsbereichs mehrere Bereiche zu unterscheiden:

- Landwirtschaftliche Flächen
- Grünflächen, teilweise mit Gehölzbestand
- Grünflächen im Bereich des Grabens, die im Rahmen der FNP-Änderung als Grünflächen ausgewiesen werden sollen (mit Dauerkleingartennutzung) Hier wird im Rahmen der FNP-Änderung kein Eingriff vorbereitet, somit keine Betrachtung im Rahmen des Umweltberichts erforderlich.

### SCHUTZGUT BODEN

- Beschreibung:** Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche, Nutzung entsprechend. Stoffeinträge durch intensive landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Ackerflächen).
- Auswirkungen:** Durch Festsetzung von Baugebieten wird eine Bebauung geplant, die Teilversiegelungen des Bodens zur Folge hat. Zur Durchführung der Planung sind sicherlich in Teilbereichen aufgrund der Geländetopographie Erdbewegungen erforderlich. Für die Bereiche der festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich keine Änderungen.
- Ergebnis:** Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

- Beschreibung:** Im Änderungsbereich befindet sich ein zeitweise Wasser führender Graben, der in Teilbereichen durch eine Grünfläche überplant wird. In den Bereichen, in denen er durch Wohngebietsflächen verläuft, ist die Planung auf Bebauungsplanebene so durchzuführen, dass die Bebauung mit genügend Abstand verläuft. Nach dem Kartendienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamts für Umwelt wird für den Graben kein überschwemmungsgefährdeter Bereich angegeben. Da Gefahrenermittlungen in Bezug auf Hochwasser nicht für alle Bayerischen Gewässer vorliegen, kann jedoch für den fraglichen Bereich nicht ausgeschlossen werden, dass eine Überschwemmungsgefährdung vorliegt. Im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung für den Bereich ist daher eine Klärung des Überschwemmungsgebiets erforderlich, überschwemmungsgefährdete Bereiche sind entsprechend frei zu halten. Weitere Oberflächengewässer sind nicht im Änderungsbereich vorhanden. Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht für die Ackerflächen eine Beeinträchtigung durch Stoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-Compliance-Vorschriften).
- Auswirkungen:** Durch die geplanten Baugebiete wird eine Teilversiegelung zugelassen. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist durch Pufferungen so zu planen, dass keine Abflussverschärfung im nachfolgenden Gewässersystem auftritt. Es ist mit einer Reduzierung der landwirtschaftlichen Stoffeinträge zu rechnen. Dies gilt nicht für die Bereiche der festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen.
- Ergebnis:** Durch die Planänderungen sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

### Schutzgut Klima und Luft

- Beschreibung:** Lage im Hügelland, keine bedeutsamen Frischluftschneisen betroffen, aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung auch eingeschränkte Bedeutung in Bezug auf Kaltluftentstehung.
- Auswirkungen:** Durch die Anlage von Bauflächen werden kleinklimatische Bedingungen verändert und Verdunstungsflächen teilweise versiegelt.
- Ergebnis:** Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

**Beschreibung:** Überwiegend ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen. Gehölzbestand findet sich in untergeordnetem Maß im Bereich der Grünflächen der Dauerkleingärten, außerdem am südlichen Rand, in dem eine Waldfläche angrenzt sowie im südöstlichen Bereich. Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG).

Auf den Flurnummern 300/1, 305, 307 und 279 Gemarkung Geisenhausen befinden sich naturschutzfachlich wertvolle strukturreiche Hecken. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll die naturschutzfachliche Behandlung auf Bebauungsplanenebene erfolgen. Das bedeutet, dass die Hecke auf Fl.-Nr. 279 im Bauungs- und Grünordnungsplan „Stockberg I“ als zu erhalten festgesetzt wird. Die Hecke auf den Flurnummern 300/1, 305, 307 und 279 Gemarkung Geisenhausen (im Bereich des geplanten Sondergebiets Lagerfläche) wird im später aufzustellenden Bebauungsplan behandelt.

**Auswirkungen:** Durch Baugebiete werden Versiegelungen zugelassen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass im Bereich der Hausgärten neue Pflanzen- und Gehölzstrukturen geschaffen werden und insofern die relative Strukturarmut der landwirtschaftlichen Flächen in Teilbereichen verbessert wird. Im Zuge der Aufstellung eines Bauungs- und Grünordnungsplans sind die jeweiligen Gehölzbestände in die Planung zu integrieren und weitestmöglich zu erhalten. Dies gilt auch für die Bereiche des Sondergebiets im Südosten.

**Ergebnis:** Insgesamt sind durch die Planänderung Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

## Mensch (Erholung/Lärm)

**Beschreibung:** Emissionen aus landwirtschaftlichen Nutzungen, keine wesentliche Bedeutung für die Erholung. Im Norden grenzen Grundstücke an, die gewerblich genutzt werden bzw. wurden. Auf Fl.-Nr. 287 der Gemarkung Geisenhausen handelt es sich um ein ehemaliges Außenlager einer Firma die bereits im Jahr 2017 abgemeldet wurde. Mit dem aktiven Gewerbebetrieb auf Fl.-Nr. 290 der Gemarkung Geisenhausen steht der Markt Geisenhausen im engen Kontakt zur Umsiedlung in das Gewerbegebiet, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 an der zukünftigen Wohnbebauung eingehalten werden können.

**Auswirkungen:** Bei Durchführung der Planung geringere landwirtschaftliche Emissionen, bei Umsetzung der Planung auch in Teilbereichen erhöhter Nutzungswert für Anwohner.

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



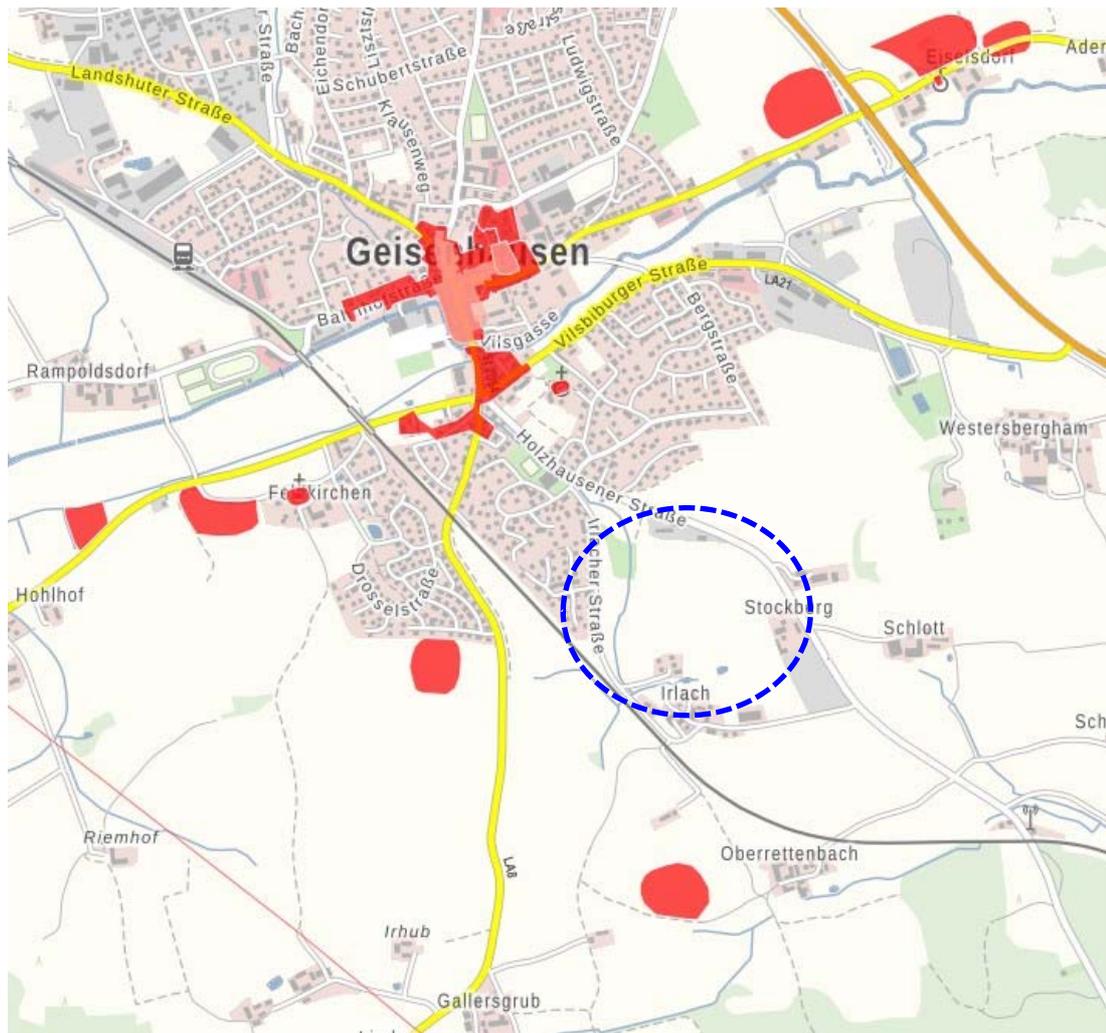
Blick von der Holzhausener Straße Richtung Geisenhausen, Planungsgebiet links

### Schutzgut Landschaft

- Beschreibung:** Lage ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Keine landschaftsbildprägenden Elemente im Änderungsbereich. Topographisch Hanglage, teilweise exponiert. Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.
- Auswirkungen:** Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt oder entfernt. Durch Bebauung wird das Landschaftsbild in diesem Bereich teilweise beeinträchtigt, das Planungsgebiet weist aber keine besondere Fernwirkung auf.
- Ergebnis:** Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

### Kultur- und Sachgüter

- Beschreibung:** Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Planungsgebiet bekannt, auch keine Bodendenkmäler.
- Auswirkungen:** Auf die Möglichkeit bisher unbekannter Bodendenkmäler wird hingewiesen.
- Ergebnis:** Das Schutzgut ist durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Bayern-Viewer Denkmal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege  
Stand 24.08.2023, Bodendenkmäler rot schraffiert, Planungsgebiet sh. blauer Kreis

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

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Grünflächen bestehen. Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter hat dies in dieser Ebene keine wesentlichen Auswirkungen, es bleibt eine Ackerfläche bestehen, mit den entsprechenden Vorteilen hinsichtlich Bodennutzung mit geringerer Versiegelung und den Nachteilen hinsichtlich Nährstoffeinträgen und Strukturarmut. Bei Nichtdurchführung der Planung wird - in gewissem Maße - die strukturelle Entwicklung der Marktgemeinde 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 für den überwiegenden Teilbereich nicht festzusetzen. Dies hat auf Bbauungsplanebene 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 Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (früher Landesentwicklung und Umweltfragen) der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erstellt.

Durch die Ausweisung der Bauflächen wird ein Eingriff verursacht. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestimmt und nachgewiesen.

### **3.4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Marktgemeinde sucht nach größeren Flächen für mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten. Nachdem die Freiflächen im Nordwesten der gewerblichen Entwicklung vorbehalten sind und die Flächen im Nordosten wegen der Nähe der B 299 immissionstechnisch problematisch sind, fiel die Wahl auf den hier vorliegenden Bereich. Die Nähe zur Ortsmitte sowie die gute Erschließbarkeit über Holzhausener und Irlacher Straße sprechen für diese Flächen.

Detailliertere Hinweise zur Standortwahl sind in der Begründung unter 3.3. ‚Hinweise zur Planung‘ in den Kapiteln ‚Erfordernis‘ und ‚Standortwahl‘ gegeben.

### 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 und auf dieser Ebene lediglich grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen als Grünflächen festgesetzt werden können, ergeben sich diesbezüglich keine Ansätze zur Überwachung. Diese sind auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen und durchzuführen.

### 3.4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einem bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Bereich sollen Wohngebiets-, Mischgebiets- und Sondergebietsflächen festgesetzt werden. Durch die geplante Nutzungsänderung werden Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit 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
<b>Klima/Luft</b>	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	gering bis mittel
<b>Mensch (Erholung, Lärm)</b>	gering
<b>Landschaft</b>	mittel
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nicht betroffen

#### 4. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss des Marktgemeinderates	vom	21.04.2020		
Ortsüblich bekannt gemacht	am	10.06.2020		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	19.06.2020	bis	20.07.2020
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	19.06.2020	bis	20.07.2020
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	27.08.2020	bis	28.09.2020
Ortsüblich bekannt gemacht	am	19.08.2020		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	27.08.2020	bis	28.09.2020
Ern. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	08.10.2023	bis	10.11.2023
Ortsüblich bekannt gemacht	am	29.09.2023		
Ern. Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	08.10.2023	bis	10.11.2023
Ern. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	13.02.2024	bis	16.03.2024
Ortsüblich bekannt gemacht	am	29.01.2024		
Ern. Fachstellenanhörung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom	13.02.2024	bis	16.03.2024
Feststellungsbeschluss	vom	16.04.2024		
Aufhebung Feststellungsbeschluss v. 16.04.2024	vom	18.06.2024		
Ern. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	20.06.2024	bis	22.07.2024
Ortsüblich bekannt gemacht	am	19.06.2024		
Ern. Fachstellenanhörung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom	27.06.2024	bis	27.07.2024
Erneuter Feststellungsbeschluss	vom	15.10.2024		

Geisenhausen, den .....

.....  
1. Bürgermeister Reff

#### GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 13 zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... 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. 13 zum Flächennutzungsplan wirksam.

Geisenhausen, den .....

.....  
1. Bürgermeister Reff

Landshut, den 15.10.2024  
Vorentwurf: 02.06.2020  
Entwurf: 06.08.2020  
Änderung: 24.08.2023  
2. Änderung 15.01.2024



Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

**PLANTEAM**  
Mühlenstraße 6  
84028 Landshut