

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
GEMEINDE GEIERSTHAL

**DECKBLATT NR. 19**  
**WA „AM STEINZENWEG“**  
**KAMMERSDORF**

**Festgestellte Fassung vom 19.09.2011**

**VERFAHREN / LAGEPLÄNE**  
**BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Geiersthal**  
Rathausstraße 5  
94244 Geiersthal  
Tel.: 09923-8415-0  
Fax: 09923-8415-30

**Planung:**

**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 9421-0  
Fax: 09961 / 9421-29

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

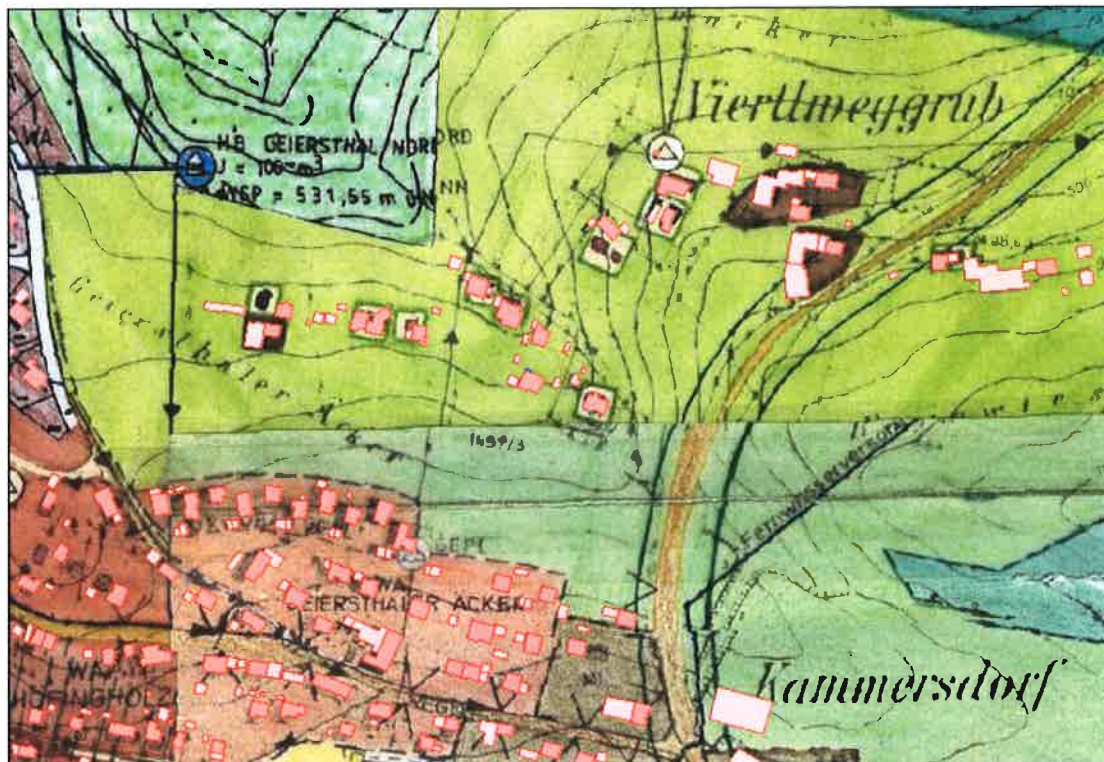


## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lagepläne zum Verfahren.....</b>	<b>3</b>
1.1 FNP Bestand Ortsteil Kammersdorf.....	3
1.2. FNP-Änderung Deckblatt 19 – WA „Am Steinzenweg“ .....	4
<b>2. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1. Aufstellungsbeschluss:.....	5
2.2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkung der Planung .....	5
2.3. Landschaftsplan .....	5
2.4. Flächennutzungsplan .....	5
2.5. Lage / Geltungsbereich / Größe .....	5
2.6. Geplante Bauliche Nutzung.....	7
2.7. Abwehrender Brandschutz .....	9
<b>3. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.....</b>	<b>9</b>
<b>4. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>9</b>
4.1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans .....	9
4.2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
4.3. Fachliche Programme und Pläne .....	11
4.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	11
4.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
4.6. Vermeidung und Minimierung / Ausgleichsmaßnahmen / Planungsalternativen .....	14
4.7. Methodik / Grundlagen.....	16
4.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	16
4.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	16
<b>5. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>18</b>

## 1. LAGEPLÄNE ZUM VERFAHREN

### 1.1 FNP Bestand Ortsteil Kammersdorf



Planausschnitt FNP Geiersthal – Bestand, ohne Maßstab

#### Bestand:

Darstellungen im Bereich „Am Steinzenweg“

- Siedlung im Außenbereich
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Wasserversorgung
- Landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss:**

Mit Beschluss vom 18.04.2011 hat der Gemeinderat Geiersthal die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 19 beschlossen.

### **2.2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkung der Planung**

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Ortsteil Kammersdorf. Im Siedlungsbereich westlich der Straße „Steinzenweg“ soll unter Ausnutzung der weitgehend vorhandenen Erschließung eine dem Umfeld angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Gemeinde Geiersthal, Kammersdorf als Schwerpunkt für die Weiterentwicklung von zentrumsnahen Wohnbauflächen zu stärken. Über den örtlichen Bedarf hinaus sollen auch Wohnbauflächen für Neubürger ermöglicht werden. Durch die Nutzung weitgehend vorhandener Erschließungsanlagen können vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt werden.

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt, die angrenzende Bebauung als Siedlung im Außenbereich.

Zur städtebauliche geordneten Entwicklung des Siedlungsbereiches zwischen der Straße „Hochfeldweg“ und „Steinzenweg“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 19 zum Flächennutzungsplan erforderlich.

### **2.3. Landschaftsplan**

Ein rechtskräftiger Landschaftsplan ist für die Gemeinde Geiersthal nicht vorhanden. Die Erstaufstellung des Landschaftsplanes ist zurzeit in Planung.

### **2.4. Flächennutzungsplan**

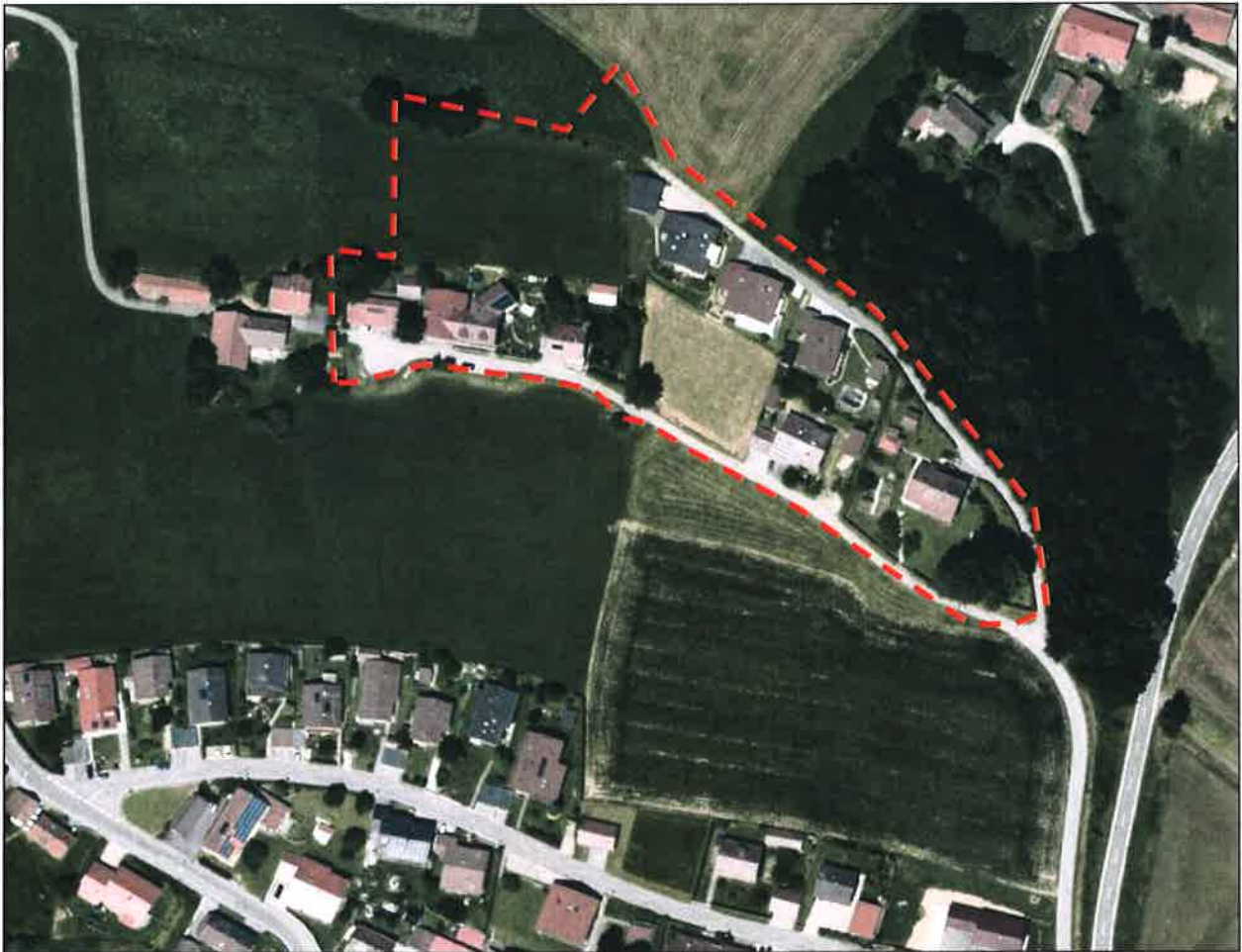
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiersthal stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Siedlung im Außenbereich dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

### **2.5. Lage / Geltungsbereich / Größe**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Hauptortes Geiersthal, im Norden des Ortsteils Kammersdorf. Die Planänderung umfasst den Siedlungsbereich und landwirtschaftliche Flächen zwischen der Straße „Hochfeldweg“ im Süden und der Straße „Steinzenweg“ im Norden mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,80 ha.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bebaut und wird für Wohnzwecke genutzt. Auf der Flurnummer 1459/6 befindet sich eine Baulücke, die Flurnummer 1450 ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.



Luftbildausschnitt mit Plangebiet (rot gestrichelt)

Die Erschließung erfolgt von der Staatsstraße St 2636 aus über die Straße „Hochfeldweg“, die im Süden des Plangebietes verläuft und im Westen in einer Wendeanlage endet. Die Straße „Steinzenweg“ ist lediglich bis zum letzten Wohngebäude befestigt, eine Wendemöglichkeit ist nicht vorhanden.



Bild links:

Blick auf die zur Nachverdichtung vorgesehene Fläche aus Richtung Westen. Links der bestehende Gehölzbestand, im Hintergrund die bestehenden Gebäude.



Bild links:

Blick von Südosten nach Westen entlang des Hochfeldweges



Bild links:

Blick von Norden nach Südosten. Die Straße „Steinzenweg“ endet beim letzten Wohnhaus.

## 2.6. Geplante Bauliche Nutzung

### 2.6.1. Zweckbestimmung / Art der Nutzung

Die zur baulichen Nachverdichtung vorgesehenen Flächen sowie die bestehenden bebauten Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung werden im Westen, im Norden (Bereich bestehende Gehölze) und im Südosten (Gabelung „Hochfeldweg“ und „Steinzenweg“) ortsrandgestaltende Grünflächen dargestellt.

Neben der nachrichtlichen Darstellung der bestehenden Verkehrsflächen „Hochfeldweg“ und „Steinzenweg“ wird die geplante Erschließung im Norden, einschl. Wendeanlage als Verkehrsflächen dargestellt.

### 2.6.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,80 ha davon entfallen auf:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), Bestand	ca. 8.500 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet (WA), Nachverdichtung	ca. 4.500 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen, Bestand	ca. 2.987 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen, Planung	ca. 915 m <sup>2</sup>
- Ortsrandgestaltende Grünflächen	ca. 1.134 m <sup>2</sup>

### 2.6.3. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Hochfeldweg“ im Süden. Im Norden werden die bestehenden Gebäude und die Nachverdichtungsflächen über die Straße „Steinzenweg“ erschlossen. Diese ist im Norden mit einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Wendeanlage zu erweitern und Richtung Westen weiterzuführen. Langfristig soll die Option offengehalten werden, eine Anbindung nach Westen bis zur Kirchenstraße zu erreichen.

### 2.6.4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung Geiersthal angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene gemeindliche Kanalisation in die Kläranlage des Marktes Teisnach. Der Mischwasserkanal liegt in der Straße „Hochfeldweg“.

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser kann von den privaten Grundstücken in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dabei sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer – TREN OG – vom 01.02.2002 zu beachten.

Für das Versickern und Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet in den Vorfluter ist eine Prüfung bzgl. Rückhaltung anhand des ATV-Merkblattes M 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – erforderlich.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- oder Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Die Stromversorgung obliegt der e.on Bayern AG. Zuständig ist das Kundencenter Regen.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald mit Sitz in 94532 Außernzell. Durch die vorhandene bzw. geplante Straßenerschließung mit Wendeanlagen ist die Abfallentsorgung sichergestellt.

### **2.6.5. Denkmalpflege**

Baudenkmäler sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt, jedoch in der näheren Umgebung. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Satz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen.

### **2.7. Abwehrender Brandschutz**

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung im Umfang von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m (Laufweg) vorzusehen, eine Erweiterung auf 96 m<sup>3</sup>/h muss jederzeit möglich sein.

Notwendige Feuerwehrezufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreis von 18,5 m zügig befahren werden können.

## **3. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB**

Für die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt in dem für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglichen Detaillierungsgrad.

## **4. UMWELTBERICHT**

### **4.1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans**

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfes im Ortsteil Kammersdorf. Durch die Nutzung überwiegend vorhandener Erschließungsanlagen und die bauliche Nachverdichtung im Bereich bestehender Siedlungsflächen soll eine städtebaulich geordnete und Flächen sparende Siedlungsentwicklung ermöglicht werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 19 sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

### **4.2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

#### **4.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) nennt im Teil B – Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche folgende im Planungsraum zu beachtende Grundsätze und Ziele:

##### B | 1.2.2 Boden

Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope), sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden.

Verlust an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. (...)

#### B VI 1.1 Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsbereichen genutzt und
- - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

(...)

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

#### B VI 1.3 Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. (...)

#### B VI 1.5 Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

### **4.2.2. Berücksichtigung der Ziele des LEP**

Die Gemeinde Geiersthal trägt durch die Nutzung vorhandener Baulandreserven zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Das vorliegende Plangebiet weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die eine Weiterentwicklung als Allgemeines Wohngebiet in Wege der Nachverdichtung rechtfertigt. Eine Zersiedelung der Landschaft wird nicht gefördert.

Die Abgrenzung der dargestellten Bauflächen nimmt die umgebenden baulichen Strukturen auf und entwickelt diese organisch und landschaftsgerecht weiter. Durch ortsrandgestaltende Grünflächen wird eine angemessene landschaftliche Einbindung angestrebt.

### **4.2.3. Ziele der Regionalplanung**

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind im Teil B - Fachliche Ziele - nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 15.08.2008) im Planungsraum zu beachten:

#### ***Kapitel B I Natur und Landschaft***

##### 1 Landschaftliches Leitbild:

Punkt 1.1 Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Punkt 1.2 Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald (...) sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.

#### ***Kapitel B II Siedlungswesen***

##### 1 Siedlungsentwicklung:

Punkt 1.0 Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung

hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

#### **4.2.4. Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung**

Die Gemeinde Geiersthal trägt durch Darstellung der Bauflächen zu einer dem Ortsteil Kammersdorf angemessenen, organischen Weiterentwicklung bei. Durch das Vorhaben werden maßgebliche Erholungslandschaften oder landschaftlich besonders sensible Flächen nicht beeinträchtigt.

### **4.3. Fachliche Programme und Pläne**

#### **4.3.1 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Regen**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Regen werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

#### **4.3.2. Biotopkartierung Bayern**

Im Plangebiet selbst sind keine schützenswerten oder gesetzlich geschützten Flächen oder Objekte nach Naturschutzrecht vorhanden.

### **4.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Eine tabellarische Übersicht dazu findet sich am Ende der Bewertung.

#### **4.4.1. Schutzgut Mensch**

##### Bestand:

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteiles Kammersdorf ca. 95 m vom nördlichen Ortsrand entfernt. Die Siedlung im Außenbereich wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

##### Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Da die Zufahrt nur über die vorhandenen Straßen „Hochfeldweg“ und „Steinzenweg“ erfolgen kann und z. T. auch ein Ausbau erforderlich ist, können diese Auswirkungen kaum vermieden werden.

Von den zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, nicht störendes Gewerbe) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Durch die Benachbarung zu landwirtschaftliche genutzten Flächen kann es zeitweise zu Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen kommen. Diese sind als typische dörfliche Nutzung zu dulden.

##### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### 4.4.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

##### Bestand:

Das Plangebiet weist überwiegend durchschnittliche Lebensraumstrukturen auf. Hausgärten, Obstbäume, Gehölze und Wiesenflächen bieten vor allen Dingen anpassungsfähigen und verbreiteten Arten gute Bedingungen.

Sonderstandorte, Feucht- oder Trockenflächen mit besonderen Standortvoraussetzungen für seltene oder gefährdete Arten sind nicht vorhanden.

Im Außenbereich bildet die im Norden an einem schmalen Ranken stockende Hecke die einzige Struktur im Umfeld.

##### Auswirkungen:

Durch die bauliche Entwicklung werden die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in private Gartenflächen umgewandelt. Durch private Begrünungsmaßnahmen können im eingeschränkten Umfang zusätzliche Lebensraumangebote entstehen. Dies dürfte jedoch nur für anpassungsfähige Arten von Vorteil sein.

##### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

#### 4.4.3. Boden

##### Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird als Grünland genutzt. Vorherrschend sind lehmige bis sandig-lehmige Böden, die von Granit unterlagert sind. Es dominieren Braunerden mittlerer bis geringer Entwicklungstiefen.

##### Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung zerstört und verliert wesentliche Funktionen. Durch die Anlage zusätzlicher Straßenflächen im Norden (Wendeanlage, Stichstraße) wird Boden versiegelt. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen für bauliche Anlagen und Nebenanlagen wird die natürliche Geländegestalt erheblich verändert.

##### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### 4.4.4. Wasser

##### Bestand:

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Im Osten der Flurnummer 1450 ist eine unterirdisch gefasste Quelle vorhanden, die von den Anwesen Hochfeldweg 9 und Hochfeldweg 10 genutzt werden. Ein Quellschutzgebiet ist nicht ausgewiesen. Fliessgewässer, Gräben oder sonstige Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort bzw. wird über den Mischwasserkanal abgeleitet.

##### Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren, der Oberflächenwasserabfluss wird verstärkt. Neben den Gebäuden trifft dies vor allem auf die neuen Verkehrsflächen, die Grundstückszufahrten und Nebenflächen zu. Der konzentrierte Anfall von Niederschlagswasser kann zu Belastungen des Mischwasserkanals führen und reduziert den Umfang der natürlichen langsamen Versickerung.

Im Bereich der bestehende Quelle kann es durch die Bebauung zu Beeinträchtigungen der Quellschüttung kommen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **4.4.5. Luft**

Bestand:

Durch die Lage abseits von Hauptverkehrsstrassen sind keine wesentlichen Luftbelastungen vorhanden. Darüber hinaus sind die in einem Wohngebiet üblichen Emissionen aus Gebäudeheizung bzw. landwirtschaftlicher Nutzung (Gerüche) zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch die bauliche Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten, die über das übliche Maß in einem Wohngebiet hinausgehen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### **4.4.6. Klima**

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch auf einem mäßig nach Süden abfallenden Mittelhang und damit außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die baulichen Anlagen sind nicht geeignet Frischluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussgebiete zu beeinträchtigen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

#### **4.4.7. Landschaft / Erholung**

Bestand:

Das Landschaftsbild wird durch den klar abgrenzbaren Ortsrand des Ortsteiles Kammersdorf im Übergang zu den überwiegend grünlandgenutzten Hangflächen im Norden bestimmt.

Die Bebauung ist weitgehend an die Topografie angepasst und wird durch Gehölzbestände und Obstbäume gut in die Landschaft eingebunden.

Ein gut ausgebautes Wanderwegenetz unterstreicht die Bedeutung des Ortes und seiner umgebenden Landschaft für die touristische Erholung. Die Straße „Steinzenweg“ ist als Rundwanderweg ausgewiesen (Stenzen-Rundweg: Teisnach - Marienthal - Felburg - Kammersdorf – Teisnach, ca. 6 km).

Auswirkungen:

Die bauliche Nachverdichtung schließt unmittelbar an einen bestehenden Siedlungsbereich an und füllt eine vorhandene Lücke bzw. ergänzt den bestehenden Siedlungskörper organisch. Durch die baulichen Anlagen ist mit keiner erheblichen Veränderung des Ortsbildes zu rechnen. Durch die Darstellung der ortsrandgestaltenden Grünflächen im Westen, Norden und Südosten wird eine Einbindung in die Landschaft als grünordnerisches Ziel formuliert. Die für Freizeit und Erholung wichtigen Wegebeziehungen bleiben erhalten.

**Bewertung:**

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft und Erholung zu erwarten.

**4.4.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter****Bestand:**

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes sind keine besonderen Kulturgüter oder Bodendenkmäler bekannt.

**Auswirkungen:**

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**Bewertung:**

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

**4.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen voraussichtlich als landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten und werden weiter bewirtschaftet.

**4.6. Vermeidung und Minimierung / Ausgleichsmaßnahmen / Planungsalternativen****4.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen hat die Gemeinde die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gegebenen Möglichkeiten genutzt, eine flächensparende Bebauung durch die weitgehende Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen vorzugeben.

Darüber hinaus sind weitere Minimierungsmaßnahmen möglich, die den unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft minimieren können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu folgende Vorschläge genannt werden, die bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfes berücksichtigt werden können:

- Erhalt der Gehölzbestände und des Ranken im Norden.
- Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen (Laubbäume, Obstbäume) zur landschaftlichen Einbindung, vor allem entlang der dargestellten Grünflächen im Westen und Norden
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge für die Befestigung von Grundstückszufahrten, Hauszugängen und Stellplätzen.
- Sammlung des Niederschlagswassers in ausreichend dimensionierten Zisternen, Verwendung als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung.

**4.6.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung ist die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung.

Gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Der erforderliche Ausgleich ist auf Basis des aktuell gültigen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in der verbindlichen Bauleitplanung zu berechnen.

Durch das Vorhaben (Bodenversiegelung durch Überbauung, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes) werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG verursacht. In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob durch geeignete Festsetzungen das sog. „Vereinfachte Verfahren“ angewendet werden kann und auf die Bereitstellung von Ausgleichsflächen verzichtet werden kann.

Ist dies nicht der Fall, so ist das Regelverfahren anzuwenden und es sind geeignete Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bereit zu stellen.

Im Rahmen des Deckblattes zum Flächennutzungsplan kann für das Regelverfahren eine erste Abschätzung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003. Das Plangebiet wird wie folgt eingestuft:

Die bislang un bebauten Wiesenflächen sind unter Berücksichtigung der Außenbereichslage gem. dem Leitfaden in **Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** einzustufen.

Die aus der geplanten Nutzung als Wohnbauflächen resultierende Eingriffsschwere durch Überbauung und Versiegelung ist dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen, sofern eine Grundflächenzahl von 0,35 nicht überschritten wird.

Für die Ausgleichsflächenberechnung sind die durch das Deckblatt Nr. 19 neu dargestellten Wohnbauflächen heranzuziehen. Die bereits bebauten Flächen bleiben unberücksichtigt. Auch die Baulücke auf Flurnummer 1459/6 bleibt unberücksichtigt.

Der **Kompensationsfaktor** ist hier ohne Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen mit **0,80** der Matrix anzusetzen. Aus den oben genannten Faktoren lässt sich folgender Bedarf an Ausgleichsflächen abschätzen:

**Allgemeine Wohnbauflächen** (maximal erforderliche Ausgleichsflächen):

Wohnbauflächen Nachverdichtung ca.  $2900 \text{ m}^2 \times 0,80 = \underline{2.320 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}}$

Der Faktor kann jedoch durch die Umsetzung der unter Punkt 4.6.1 aufgeführten eingriffsmindernden Maßnahmen bis auf 0,50 gesenkt werden. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen errechnet sich dann folgender Bedarf an Ausgleichsflächen:

Wohnbauflächen Nachverdichtung ca.  $2.900 \text{ m}^2 \times 0,50 = \underline{1.450 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}}$

Für die Umsetzung der Flächenausweisungen sind ökologische Ausgleichsflächen in einem voraussichtlichen Umfang von maximal ca.  $2.320 \text{ m}^2$  bis minimal  $1.450 \text{ m}^2$  bereitzustellen.

Die detaillierte Berechnung des Kompensationsfaktors und die Festsetzung, Sicherung und Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist in der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

#### 4.6.3 Planungsalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen für die vorgesehene Nutzung ist Bestandteil der Umweltprüfung in der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Ortsteil Kammerndorf stehen im Baugebiet Rossacker noch freie Bauparzellen zur Verfügung, die jedoch aufgrund der Nordhanglage kaum nachgefragt werden. Insofern ist hier nur mit einer langsamen Nutzung der vorhandenen Reserven zu rechnen.

Im Bereich der Wohnbauflächen Stadlacker und vor allem Oberfeld sind ebenfalls Nachverdichtungspotenziale vorhanden, die jedoch kurzfristig mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht genutzt werden können. Darüber hinaus sind am Hauptort noch einzelne Bauparzellen unbebaut, die sich in Privatbesitz befinden und sich dadurch einer gemeindlichen Steuerungsmöglichkeit entziehen.

Da sich die vorgesehene bauliche Entwicklung auf die Nachverdichtung eines überwiegend erschlossenen Siedlungsbereiches erstreckt, ist die zusätzliche Bauflächenausweisung auch unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Potenziale im Ortsbereich für die Gemeinde vertretbar. Die nach Süden orientierten Grundstücke eignen sich sehr gut für eine Nutzung als Wohnbauflächen und führen zu keiner überorganischen Entwicklung im bisherigen Außenbereich.

#### **4.7. Methodik / Grundlagen**

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Geiersthal
- Erhebungen zur Aufstellung Landschaftsplan Geiersthal 2009
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 05/2011
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Regen, Stand September 2006.
- Örtliche Erhebungen MKS AI, 2010/2011

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

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der Planänderung resultieren sind gegenwärtig aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung nicht abzuleiten.

#### **4.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zur Deckung der Baulandnachfrage für den örtlichen Bedarf im Hauptort Geiersthal soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 19 im Bereich der Straßen „Hochfeldweg“ und „Am Steinzenweg“ Wohnbauflächen dargestellt werden. Durch die Nutzung weitgehend vorhandener Erschließung soll im Wege der Nachverdichtung eine flächensparende Siedlungsentwicklung gefördert werden

Die Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit sind in der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu behandeln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

**Im Ergebnis ist die vorgesehene Planänderung im Bereich Kammersdorf für das WA „Am Steinzenweg“ als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.**

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

<b>SCHUTZGUT</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	gering	gering	gering
<b>Boden</b>	mittel	gering	gering
<b>Wasser</b>	gering	mittel	gering
<b>Luft</b>	gering	gering	gering
<b>Klima</b>	gering	gering	gering
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	gering	mittel	gering
<b>Kulturgüter / Sonstige Sachgüter</b>	gering	gering	gering

**5. VERFAHRENSVERMERKE**

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	18.04.2011	
Ortsüblich bekannt gemacht	am	24.05.2011	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung			
Gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	08.06.2011	bis 30.06.2011
Ortsüblich bekannt gemacht	am	07.06.2011	
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	07.06.2011	bis 30.06.2011
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	16.08.2011	bis 16.09.2011
Ortsüblich bekannt gemacht	am	05.08.2011	
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	04.08.2011	bis 07.09.2011
Feststellungsbeschluss	vom	19.09.2011	

Gemeinde Geiersthal

Geiersthal, den 20.09.2011



Fleischmann  
1. Bürgermeister

Genehmigung:

Das Landratsamt Regen hat das Deckblatt Nr. 19 zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 12.12.2011, Nr. F025-G90-D19 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Inkrafttreten:

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am **30. JAN. 2012** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 19 zum Flächennutzungsplan in Kraft.



Mayer  
Reglerungsdirektor

Gemeinde Geiersthal

Geiersthal, den **30. JAN. 2012**

Fleischmann  
1. Bürgermeister