

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
GEMEINDE GEIERSTHAL

**DECKBLATT NR. 20**  
**WA HARTMANNSTRUB**

Vorentwurf i. d. Fassung vom 24.10.2011

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 Hartmannsgrub .....	3
1.2. FNP-Änderung Deckblatt 20 – WA Hartmannsgrub .....	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.....	6
2.4. Flächennutzungsplan .....	6
2.5. Lage / Größe / Beschaffenheit .....	6
2.6. Geplante Bauliche Nutzung.....	8
2.7. Abwehrender Brandschutz .....	9
<b>3. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB .....</b>	<b>9</b>
<b>4. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
4.1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans .....	10
4.2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
4.3. Fachliche Programme und Pläne.....	12
4.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
4.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
4.6. Vermeidung und Minimierung / Ausgleichsmaßnahmen / Planungsalternativen.....	15
4.7. Methodik / Grundlagen.....	17
4.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	17
4.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	17
<b>5. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>19</b>

## 1. LAGEPLÄNE ZUM VERFAHREN

### 1.1 FNP Bestand Hartmannsgrub



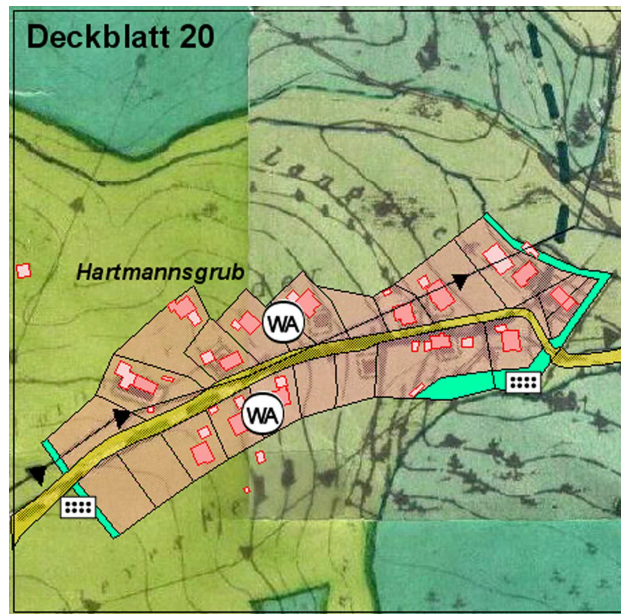
Planausschnitt FNP Geiersthal  
Bestand, M 1.5.000

#### **Bestand:**

Darstellungen im Bereich Hartmannsgrub

- Bebauung Hartmannsgrub im Außenbereich
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch,  
Wasserleitung Wasserversorgung Bayerischer Wald
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch, 20kV-Freileitung


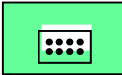
## 1.2. FNP-Änderung Deckblatt 20 – WA Hartmannsgrub



Planausschnitt FNP Geiersthal  
mit Deckblatt Nr. 20, M 1: 5.000

### Planung:

Neue Darstellungen im Bereich Hartmannsgrub:

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Gliedernde, abschirmende und ortsrandgestaltende Grünfläche

Die übrigen Darstellungen entsprechen der Plandarstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geiersthal.

## 2. BEGRÜNDUNG

### 2.1. Aufstellungsbeschluss:

Mit Beschluss vom 24.10.2011 hat der Gemeinderat Geiersthal die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 20 beschlossen.

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

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt die bislang im Außenbereich liegende Siedlung Hartmannsgrub durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes im Flächennutzungsplan städtebaulich geordnet zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich, weshalb für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Hartmannsgrub die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Veranlasst sieht sich die Gemeinde durch die Anfragen ortsansässiger Bewohner, die im westlichen Bereich Hartmannsgrub Wohngebäude errichten möchten. Ein Vorhaben soll knapp außerhalb der rechtskräftigen Außenbereichssatzung Hartmannsgrub zu liegen kommen. Eine durch den Gemeinderat zunächst angestrebte Erweiterung der Außenbereichssatzung Hartmannsgrub nach Westen ist planungsrechtlich nicht umsetzbar, da das mit dem § 35 Absatz 6 verfolgte Ziel, den Erweiterungsdruck von Siedlungen im Außenbereich durch Lückenschließungen in geordnete städtebauliche Planungen zu lenken, nicht entsprechend umgesetzt werden kann.

Die städtebaulich erforderliche Schließung bestehender Baulücken ist im Außenbereich regelmäßig in hohem Maße durch den Zeitpunkt einer baulichen Nutzung im Wege des Eigenbedarfs abhängig. Dadurch bleiben Lücken innerhalb weitgehend geschlossener Siedlungsbereiche häufig über einen längeren Zeitraum unbebaut, während ortsansässige Bewohner keine geeigneten Grundstücke zur Bebauung im unmittelbaren Umfeld finden.

Die Gemeinde Geiersthal beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 20 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Struktur der Siedlung Hartmannsgrub angemessene Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des örtlichen Bedarfes zu schaffen. Neben der Schließung vorhandener Lücken ist die Ermöglichung einer geringfügigen Erweiterung nach Westen vorgesehen.

Die Siedlungsstruktur von Hartmannsgrub ist weitgehend geschlossen und weist nur wenige Baulücken im mittleren Bereich auf. Diese können durch eine bauliche Nachverdichtung für den örtlichen Bedarf geschlossen werden. Im Westen sind über das bisherige Maß hinaus etwa zwei weitere Bauparzelle möglich so dass insgesamt eine dem Siedlungsbereich Hartmannsgrub angemessene städtebaulich geordnete Entwicklung vollzogen werden kann. Die Nutzungsstruktur entspricht der in § 4 BauNVO definierten Vorgaben, es herrschen Wohngebäude vor, im Nordosten befindet sich eine Schreinerei (Zitzelsberger), die als nicht störender Handwerksbetrieb eine gebietskonforme Nutzung darstellt. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht vorhaben.

Die Erschließung der angestrebten Wohnbauflächen ist vorhanden und für die mit der Planung verfolgte Gebietsgröße ausreichend.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Gemeinde Geiersthal, insbesondere in den Ortsteilen für die dort ansässige Bevölkerung angemessene Möglichkeiten für eine bauliche Nachverdichtung zu schaffen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen kann zudem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Durch das Vorhaben wird der Siedlungsbereich Hartmannsgrub in angemessener Weise städtebaulich weiterentwickelt. Auf die bisherige bauliche Struktur hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, da sich der Kern der Weiterentwicklung im Westen vollzieht und die möglich Bebauung beiderseits der Straße der bisherigen Baustruktur entspricht.

### 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 Splittersiedlung im Außenbereich dar. Angrenzend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft.

Dargestellt ist eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, die von Westen nach Osten verläuft (Hauptleitung Wasserversorgung Bayerischer Wald).

### 2.5. Lage / Größe / Beschaffenheit

Der Siedlungsbereich Hartmannsgrub liegt im südlichen Gemeindegebiet Geiersthal, ca. 200m westlich des Ortsteiles Berging.



Hartmannsgrub, Luftbild mit Höhenlinien

Die Planänderung umfasst einen Bereich der Siedlung Hartmannsgrub in der Gemarkung Geiersthal mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 3,45 ha.

Von der Kreisstraße REG 3 Furthof – Linden zweigt im Westen die Gemeindeverbindungsstraße Hartmannsgrub ab und führt nach Nordosten bis zur Anbindung an die Staatsstraße St 2136 bei Berging.

Entlang der Gemeindeverbindungsstrasse reihen sich nördlich und südlich Wohngebäude auf, die im mittleren Bereich durch einige Baulücken unterbrochen sind. Im Osten geht der Hangbereich in den Talraum des Fernsdorfer Baches über. Von Süden fließt aus den Waldflächen ein Graben zu, der östlich von Hartmannsgrub in den Fernsdorfer Bach mündet. Von Norden fließt aus dem gebiet der Bauschuttdeponie ein weitere graben zu, der im Talgrund verrohrt ist und ebenfalls am östlichen Rand von Hartmannsgrub in den Fernsdorfer Bach mündet.



Hartmannsgrub von Osten aus, Blick nach Westen

Das Landschaftsbild wird durch den Wechsel von lockerer Bebauung mit Grünland- und Weidenutzung bestimmt. In den Ortsrandlagen gliedern Bäume und Obstbäume den Siedlungsrand. Vernetzungsstrukturen bilden einzelne Hecken im Westen. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Das Gelände ist mäßig bis stark von Südwest nach Nordost geneigt. Die Höhen betragen im Westen ca. 505 m ü. NN und fallen bis zum Talraum des Fernsdorfer Baches bis auf etwa 465 m ü. NN ab. Bei einer Strecke von ca. 300 m ergibt sich eine mittlere Neigung von ca. 13 %.

## 2.6. Geplante Bauliche Nutzung

### 2.6.1. Zweckbestimmung / Art der Nutzung

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Im Westen wird zur landschaftliche Einbindung der Bauflächen eine gliedernde Grünfläche mit ca. 5 m Breite dargestellt. Im Südosten, Osten und Nordosten sind entlang der Bauflächen weitere gliedernde Grünflächen dargestellt, die den Talraum des Fernsdorfer Baches und der zulaufenden Gräben umfassen.

### 2.6.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche beträgt 34460 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| - Allgemeines Wohngebiet (WA), bereits bebaut:         | ca. 20.400 m <sup>2</sup> |
| - Allgemeines Wohngebiet (WA), Baulücken, Erweiterung: | ca. 7.570 m <sup>2</sup>  |
| - Gemeindeverbindungsstraße, Bestand                   | ca. 4.200 m <sup>2</sup>  |
| - Gliedernde, abschirmende Grünflächen                 | ca. 2.290 m <sup>2</sup>  |

### 2.6.3. Erschließung

Die Verkehrserschließung der Bauflächen ist über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße gesichert.

### 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 Schmutzwasserkanal liegt in der Gemeindeverbindungsstraße.

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser kann von den privaten Grundstücken in die straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen südlich der Gemeindeverbindungsstraße eingeleitet werden. Die Grundstücke südlich der Gemeindeverbindungsstraße können zum Teil in den Graben der südlich gelegenen Talmulde am Waldrand entwässern.

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 gerechnet werden, ferner muss 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 Straßenerschließung ist die Abfallentsorgung sichergestellt.

### **2.6.5. Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtlich bedeutsame Nutzungen, die sich auf die geplante Darstellung als Wohnbauflächen auswirken können sind im Umfeld nicht vorhanden.

Immissionen aus dem Straßenverkehr sind aufgrund der Lage abseits der überörtlichen Hauptverkehrsstraße nicht von belang.

### **2.6.6. 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.

Entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind vorzusehen.

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

Für die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 20 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 Darstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des aktuellen örtlichen Bedarfes und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsbereiches Hartmannsgrub.

Durch die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet soll vorhandenes Erschließungspotenzial genutzt werden, um zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für Siedlungstätigkeit beizutragen. Neben der Schließung von Baulücken ist im Westen eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereiches geplant.

### **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 I 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. Neubaufächen 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 Erschließung und von Baulandreserven zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Das Siedlungsgebiet Hartmannsgrub weist bereits Bebauung von einigem Gewicht auf, so dass die Baulücken und die Erweiterung im Westen möglichen Bauflächen in keinem

Missverhältnis zum Baubestand stehen. Die mögliche Bebauung fügt sich nach Art und Maß in die bestehende Struktur ein und fördert eine organische Siedlungsentwicklung. Die geplante Darstellung von allgemeinen Wohnbauflächen lässt nicht erwarten, dass einer Zersiedelung im Außenbereich durch die entstehende Siedlungsstruktur Vorschub geleistet wird.

Die Darstellung der Allgemeinen Wohnbauflächen wird als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erachtet.

#### **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 Darstellung der Bauflächen als Allgemeine Wohnbauflächen im Bereich Hartmannsgrub steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung.

Durch die Nutzungen bestehender Baulücken und eine der Gesamtstruktur angemessenen Erweiterung im Westen wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich. Da die mögliche Bebauung nicht im Missverhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche steht, ist eine organische Siedlungsentwicklung möglich.

Sensible oder schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, die Flächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“, so dass bedeutsame Erholungslandschaften nicht betroffen sind.

### **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 selbst keine Aussagen getroffen. Im Norden und Nordosten wird der Fernsdorfer Bach als regional bedeutsames Fließgewässer mit hoher Gewässergüte beschrieben.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Pfahl“, für das folgende Ziele formuliert sind:

- Erhalt, Optimierung und Vernetzung der Trockenstandorte (Felsfluren Trockenwälder, Magerrasen) entlang des Bayerischen Pfahls unter Einbeziehung der vorhandenen Abbaustellen. Umsetzung des ökologischen Gesamtkonzepts.

#### **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:

Die bestehende Siedlung Hartmannsgrub wird durch Wohnnutzung und nicht störenden Handwerksbetrieb geprägt. Landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden. Die bebauten Flächen liegen abseits der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen, so dass eine besondere Vorbelastung nicht vorliegt.

##### Auswirkungen:

Die durch die Planänderung mögliche Wohnbaunutzung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Bestandssituation. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, die Bebauung wird sich über einen längeren Zeitraum schrittweise erstrecken.

##### 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 wird neben den locker bebauten Wohngrundstücken durch Grünlandnutzung geprägt. Neben mehrschürigem Intensivgrünland sind im Nordwesten und im Talgrund des Fernsdorfer Baches Weideflächen vorhanden.

Der nördliche Teil von Hartmannsgrub wird am Ortsrand durch Obstbäume und Einzelbäume gegliedert. Einzelne Ranken mit Hecken vernetzen das Gebiet mit den Waldflächen. Im Süden fällt das Gelände zum Teil steil ab in den Talgrund eines kleinen Grabens, der in und entlang des südlich angrenzenden Waldgebietes fließt. Im Osten befinden sich angrenzenden an das Plangebiet seggen- und binsenreiche Nasswiesen am Fernsdorfer Bach, die durch Beweidung teilweise beeinträchtigt sind. Die Strukturvielfalt ist für das Gebiet durchschnittlich.

##### Auswirkungen:

Die Baulücken und die geplanten Erweiterungsflächen im Westen betreffen ausschließlich Grünland- oder Weideflächen, die unmittelbar an der Gemeindeverbindungsstraße anliegen. Eine Bebauung in landschaftlich sensible Bereiche oder ökologisch bedeutsame Flächen oder Gehölzstrukturen wird dadurch nicht ermöglicht.

Durch die Darstellung gliedernder und abschirmender Grünflächen werden die gewässernahen Bereiche freigehalten, am Westrand wird das Ziel einer Ortsrandeingrünung definiert.

##### 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 und quarzreichem Gestein des Pfahl unterlagert sind. Es dominieren Braunerden mittlerer bis geringer Entwicklungstiefen.

In den Tallagen der Gewässer treten lehmige, wasserbeeinflusste Böden auf, die stellenweise zu Staunässe neigen.

##### Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung zerstört und verliert dadurch wesentliche Funktionen. Da keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraßen notwendig sind, beschränken sich die Auswirkungen auf die Bauparzellen. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen für bauliche Anlagen und Nebenanlagen wird die natürliche Geländegestalt verändert.

##### Bewertung:

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

#### **4.4.4. Wasser**

##### Bestand:

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Grund- oder Schichtwasser ist nicht bekannt. Schichtwasser kann aufgrund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden.

Hauptgewässer ist der Fernsdorfer Bach, der im Norden des Gebietes in einem schmalen Talraum von Nordwesten nach Osten Richtung Berging fließt.

Im Süden verläuft im Wald um entlang des Waldrandes ein Graben, der nach Unterquerung der Gemeindeverbindungsstraße im Nordosten in den Fernsdorfer Bach mündet.

Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort bzw. fließt entsprechend den topographischen Verhältnisse entweder dem südlichen Graben oder dem Fernsdorfer Bach zu. Straßenwasser wird über die straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen in Richtung des Fernsdorfer Baches abgeleitet.

Auswirkungen:

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

Die Gewässer werden nicht unmittelbar durch die geplante bauliche Entwicklung berührt, im Südosten, Osten und Nordosten sind abschirmende Grünflächen entlang der Gewässer dargestellt, die ein Freihalten von Bebauung sichern sollen.

Bewertung:

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

#### **4.4.5. Luft**

Bestand:

Das Plangebiet liegt aufgrund der Hanglage außerhalb von Luftaustauschbahnen. Durch die Lage abseits von Hauptverkehrsstrassen sind keine wesentlichen Luftbelastungen vorhanden. Darüber hinaus sind die in einem Wohngebiet üblichen Emissionen zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch die bauliche Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten, die über das übliche Maß 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 Mittel- bis Oberhang mit mäßig starker bis starker Neigung nach Osten. Die Flächen liegen 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:

Der Siedlungsbereich Hartmannsgrub ist durch die Lage an einem Nordosthang im Überhang der Kuppenlagen entlang des bayerischen Pfahls zu den Niederungen entlang der Teisnach gekennzeichnet. Die lockere Bebauung wechselt sich mit Grünland, Weiden, Obstbäumen und

Gehölzstrukturen ab. Das bewegte Gelände wird im Süden und Norden durch ausgedehnte Waldflächen begrenzt.

Hartmannsgrub liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Ausgewiesene Rundwanderwege mit besonderer Bedeutung für Erholung und Tourismus verlaufen abseits der Siedlung in den nördlich gelegenen Waldgebieten.

#### Auswirkungen:

Die bauliche Nachverdichtung und die geringfügige Erweiterung im Westen erstreckt sich unmittelbar entlang der Gemeindeverbindungsstraße und ergänzt die bestehende Siedlungsstruktur. Durch die baulichen Anlagen ist mit keiner erheblichen Veränderung des Ortsbildes zu rechnen, im Westen ist durch die Darstellung der gliedernden Grünflächen eine Ortsrandeingrünung definiert. Die für Tourismus und Erholung wichtigen Gebiet werden nicht beeinträchtigt.

#### 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 ist aufgrund der vorhandenen Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB eine Nachverdichtung von Hartmannsgrub möglich. Diese findet ihre Grenze im westlichen Oberhangbereich und kann dadurch den aktuell vorhandene Siedlungsdruck nicht angemessen aufnehmen.

### **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 Nutzung vorhandener Erschließung vorzugeben.

Durch die Darstellung der abschirmenden und gliedernden Grünflächen werden Eingriffe in landschaftlich und ökologisch sensible bereiche vermieden.

Zudem wird eine Bebauung der gewässernahen Flächen und die Beeinträchtigung de dortigen Gräben und des Fernsdorfer Baches verhindert.

Darüber hinaus sind weiter 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:

- Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen (Laubbäume, Obstbäume) zur landschaftlichen Einbindung, vor allem entlang der rückwärtigen Bauflächen.
- 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.
- Rückhaltung und Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers vor Ort in Mulden oder Rigolen.

#### 4.6.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist geeignet, einen Eingriff im Sinne der §§ 14-17 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 der §§ 14-17 BNatSchG verursacht. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Regelverfahren anzuwenden. Es sind geeignete Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bereit zu stellen.

Im Rahmen des Deckblattes zum Flächennutzungsplan kann 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 werden wie folgt eingestuft:

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

Die aus der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche resultierende Eingriffsschwere durch Überbauung und Versiegelung ist dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen. Die begründet sich in der lockeren Wohnbebauung, die eine Grundflächenzahl von  $< 0,35$  zur Folge hat. Für die Ausgleichsflächenberechnung sind die durch das Deckblatt Nr. 20 neu dargestellten Wohnbauflächen heranzuziehen. Die bereits bebauten Flächen bleiben 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:

**Allgemeines Wohngebiet** (maximal erforderliche Ausgleichsflächen):

Überbaubare Fläche (ohne Baubestand)  $7.570,0 \text{ m}^2 \times 0,80 = \underline{6.056 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}}$

Der Faktor kann jedoch durch die Umsetzung der unter Punkt 4.6.1 aufgeführten eingriffsmindernden Maßnahmen noch gesenkt werden.

Für die Umsetzung der Flächenausweisungen sind ökologische Ausgleichsflächen in einem voraussichtlichen Umfang von minimal  $6.056 \text{ m}^2$  bereitzustellen.

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

#### **4.6.3 Planungsalternativen**

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

Im Bereich Hartmannsgrub sind aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen (Hanglage, Bebauung entlang Erschließungsstraße) kaum alternative Möglichkeiten für eine Wohnbebauung gegeben. Nach Norden und Süden hin geht das Gelände in steil abfallende Hanglagen über, die für eine Bebauung ungeeignet sind, im Osten begrenzt die Tallage des Fernsdorfer Baches die Siedlungsentwicklung. So bleibt ausschließlich im Westen ein gewisses Erweiterungspotenzial, dass über die Innenverdichtung hinausgeht.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorgesehenen Form werden neue Bauflächen ermöglicht, ohne eine zusätzliche Erschließung errichten zu müssen. Damit nutzt die Gemeinde Geiersthal die örtlichen Möglichkeiten, in einer flächensparenden Weise Bauland zu entwickeln. Die Bauflächendarstellung erfolgt in einem angemessenen Umfang, so dass eine organische Siedlungsentwicklung gewährleistet bleibt. Ein Verzicht auf die Planänderung fördert die Abwanderung ortsansässiger Bewohner und würde die soziale Struktur des Ortsteiles Hartmannsgrub schwächen. Aus genannten Gründen bieten sich gegenwärtig im Ortsteil Hartmannsgrub keine alternativen Möglichkeiten.

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

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Geiersthal
- Erhebungen zur Aufstellung Landschaftsplan Geiersthal 2010
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Regen, Stand September 2006.
- Örtliche Erhebungen MKS AI, 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 Ortsteil Hartmannsgrub sollen durch die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 20 die bisherigen Außenbereichsflächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Neben einer Schließung vorhandener Baulücken wird eine geringfügige Erweiterung nach Westen zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Siedlungsbereiches angestrebt.

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 Hartmannsgrub 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>	mittel	mittel	gering
<b>Kulturgüter / Sonstige Sachgüter</b>	gering	gering	gering

**5. VERFAHRENSVERMERKE**

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	24.10.2010	
Ortsüblich bekannt gemacht	am	.....	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung			
Gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	.....	bis .....
Ortsüblich bekannt gemacht	am	.....	
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	.....	bis .....
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	.....	bis .....
Ortsüblich bekannt gemacht	am	.....	
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	.....	bis .....
Feststellungsbeschluss	vom	.....	
			Gemeinde Geiersthal

Geiersthal, den .....  
 .....  
 Fleischmann  
 1. Bürgermeister

Genehmigung:

Das Landratsamt Regen hat das Deckblatt Nr. 20 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 tritt das Deckblatt Nr. 20 zum Flächennutzungsplan in Kraft.

Gemeinde Geiersthal

Geiersthal, den .....  
 .....  
 Fleischmann  
 1. Bürgermeister