




Projekt-Nr.
PFBPL002

Beilage Nr. 2

Gemeinde Pfatter

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Osterfeld“

Begründung mit Umweltbericht

| | |
|---|---|
| Entwurfsverfasser | |
| S² Beratende Ingenieure Sarchinger Feld 1 93092 Barbing | Gemeinde Pfatter Haidauer Straße 40 93102 Pfatter |
| Barbing, 03.02.2026 Projektleitung:  _____ Ulrich Voerkelius | Pfatter, _____ _____ |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Anlass und Verfahren..... | 5 |
| 2 | Beschreibung des Planungsgebiet im Ausgangszustand | 8 |
| 2.1 | Räumliche Lage und Größe..... | 8 |
| 2.2 | Beschaffenheit des Planungsgebiet..... | 10 |
| 2.3 | Bedarfsnachweis | 11 |
| 2.3.1 | Flächenpotentiale..... | 11 |
| 2.3.2 | Nachfrage | 11 |
| 2.3.3 | Wohnbaulandbedarf..... | 13 |
| 2.4 | Naturschutz | 16 |
| 2.5 | Wasser | 16 |
| 2.5.1 | Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen | 16 |
| 2.5.2 | Grundwasser | 16 |
| 2.5.3 | Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) und Starkregen | 17 |
| 2.5.4 | Wasserschutzgebiete..... | 18 |
| 2.6 | Altlasten | 19 |
| 2.7 | Immissionsschutz | 19 |
| 2.8 | Denkmalschutz..... | 20 |
| 2.9 | Erschließung | 20 |
| 2.10 | Energie und Telekommunikation | 21 |
| 3 | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 22 |
| 3.1 | Ziele übergeordneter Planung | 22 |
| 3.1.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) | 22 |
| 3.1.2 | Regionalplan | 24 |
| 3.1.3 | Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung..... | 25 |
| 4 | Planinhalt | 27 |
| 4.1 | Planungsziele | 27 |
| 4.2 | Geltungsbereich | 27 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.3 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 27 |
| 4.4 | Bauliche Gestaltung | 29 |
| 4.5 | Geländemodellierungen | 30 |
| 4.6 | Immissionsschutz | 30 |
| 4.6.1 | Anlagenlärm..... | 30 |
| 4.6.2 | Verkehrslärm | 31 |
| 4.7 | Erschließung und Versorgung | 31 |
| 4.7.1 | Verkehrliche Erschließung | 31 |
| 4.7.2 | Trinkwasserversorgung..... | 32 |
| 4.7.3 | Abwasserentsorgung | 32 |
| 4.8 | Energie und Telekommunikation | 33 |
| 4.9 | Grünordnung | 33 |
| 4.10 | Flächenbilanz | 34 |
| 5 | Umweltbericht | 36 |
| 5.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans | 36 |
| 5.2 | Lage und Beschreibung des Plangebiets..... | 37 |
| 5.3 | Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen | 38 |
| 5.3.1 | Naturraum..... | 38 |
| 5.3.2 | Schutzgut Boden..... | 38 |
| 5.3.3 | Schutzgut Wasser..... | 39 |
| 5.3.4 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 41 |
| 5.3.5 | Schutzgut Luft/Klima | 42 |
| 5.3.6 | Schutzgut Landschaft..... | 42 |
| 5.3.7 | Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung) | 43 |
| 5.3.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 44 |
| 5.3.9 | Fazit der Umweltauswirkungen | 44 |
| 5.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... | 44 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen..... | 45 |
| 5.5.1 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Boden & Wasser | 45 |
| 5.5.2 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen | 45 |
| 5.5.3 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft ... | 46 |
| 5.5.4 | Fazit und Maßnahmen zur Überwachung..... | 46 |
| 5.6 | Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs..... | 47 |
| 5.6.1 | Ermittlung..... | 47 |
| 5.6.2 | Ausgleichsmaßnahmen..... | 50 |
| 5.6.3 | Kompensationsmaßnahmen | 51 |
| 5.7 | Planungsalternativen | 54 |
| 6 | Referenzliste der verwendeten Quellen..... | 55 |

1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Pfatter beabsichtigt, am südöstlichen Rand des Ortsteils Geisling, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Wohngebietes, eines Gewerbegebietes und zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertageseinrichtung“ und „Feuerwehr“ zu schaffen. Erschlossen werden somit 11 Wohnbaugrundstücke, 4 Gewerbeflächen sowie eine Fläche für einen Kindergarten, eine neuen Feuerwehrwache und ein Spielplatz. Darüber hinaus wird zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 2,7 ha und soll den Bereich im Südosten des Ortsteiles sinnvoll weiterentwickeln.

Mit der vorliegenden Planung werden mehrere baurechtliche und stadtplanerische Ziele erreicht, um den Ortsteil Geisling nachhaltig wachsen zu lassen und gleichzeitig zukunftsfähig zu machen. Durch die Schaffung eines Kindergartens im Ort, fällt der tägliche Transport für mindestens 40 Kinder des Ortsteils Geisling in den Hauptort Pfatter weg. Darüber hinaus kann durch einen Neubau für drei Gruppen genügend Platz auf modernstem Niveau zum Lernen, Spielen und Wachsen entstehen. Die Attraktivität des ca. 1000 Einwohner zählenden Ortes kann dadurch für junge Familien gesteigert werden. Mit der Erweiterung des Ortes und den aktuellen Anforderungen stößt das bestehende Feuerwehrhaus sowie das Grundstück an seine Kapazitätsgrenzen. Aus diesem Grund bedarf es ausreichend Platz zur Entwicklung eines neuen Gebäudes, welches allen Anforderungen gerecht wird und somit die teils lebensnotwendige Arbeit der Feuerwehr nicht einschränkt. Ein weiterer Vorteil aus der Entwicklung der vorliegenden Bauleitplanung bildet die Entstehung neuer Flächen für kleinere Unternehmen. Durch diese Gewerbeflächen entstehen wohnortnahe Arbeitsplätze und die Einnahmequellen der Gemeinde werden erweitert. Darüber hinaus wird die direkte Lage an der Bundesstraße 8 (B8) genutzt, welche für Wohngebäude ungeeigneter ist und gleichzeitig mit einer erhöhten Sichtbarkeit einhergeht. Um eine gute Integration der oben genannten Flächen an die Ortschaft zu gewährleisten und das Areal zwischen Bestand und B8 sinnvoll auszunutzen, werden 11 neue Wohnbaugrundstücke erschlossen sowie ein Spielplatz eingefügt. Dadurch entsteht neben einer Durchmischung aller Bereiche auch die Möglichkeit neuen Wohnraum in attraktiver Lage zu schaffen und somit die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Geisling positiv zu entwickeln.

Durch die Integration eines Spielplatzes profitieren nicht nur junge Familien des neuen Baugebiets, sondern aus dem gesamten Ortsteil.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage für die Ausweisung folgender Gebiete geschaffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
mit folgender Einschränkung:
Im WA werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- Gewerbegebiet (GE_e) gemäß § 8 BauNVO mit folgender Einschränkung:
Im Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Im Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Vergnügungsstätten.

- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung – Kindergarten/ Kinderkrippe“. Zulässig sind nur Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kindergarten, Kinderkrippe, der Hauptnutzung dienende Nebengebäude (z.B. Flächen für Außenspielbereiche).

- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Zulässig ist die Unterbringung von Fahrzeughallen, Werkstätten, Umkleieräumen, Übungsflächen, Räumen für Verwaltung/ Aufenthalt und Ausbildung sowie der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 02.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Osterfeld“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

Zudem erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

2 Beschreibung des Planungsgebiet im Ausgangszustand

2.1 Räumliche Lage und Größe

Die Gemeinde Pfatter liegt in der südlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg. Die Stadt Regensburg liegt ca. 25 km nordwestlich von Pfatter. Landwirtschaftliche Flächen weisen im Gemeindegebiet einen hohen Anteil von knapp 65% auf (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024). Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 47% (Bayerischer Bauernverband, 2018).

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Geisling, welcher sich ca. 3 km Luftlinie westlich von Pfatter, entlang der Bundesstraße B8 befindet (siehe Abbildung 1). Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Geisling. Es umfasst das Flurstück 745 sowie Teilflächen der Flurstücke 746/1, 747 und 763 (Gemarkung Geisling). Im Süden wird das Gebiet zunächst von einem Feldweg begrenzt, nach welchem eine Böschung folgt, die zur Bundesstraße B8 führt (siehe Abbildung 2). Im Westen befindet sich ein Feldweg, welcher auf die Straße „Am Osterfeld“ führt. Westlich dieses Feldweges liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden des Plangebietes befinden sich bestehende Wohngebäude und ein noch unbebautes Wiesengrundstück. Die Hauptstraße begrenzt das Areal in östliche Richtung, ebenso wie ein Flurstück mit bestehender Gehölzstruktur. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Bestand des Ortsteils, als auch zur Bundesstraße, bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die Hauptstraße.

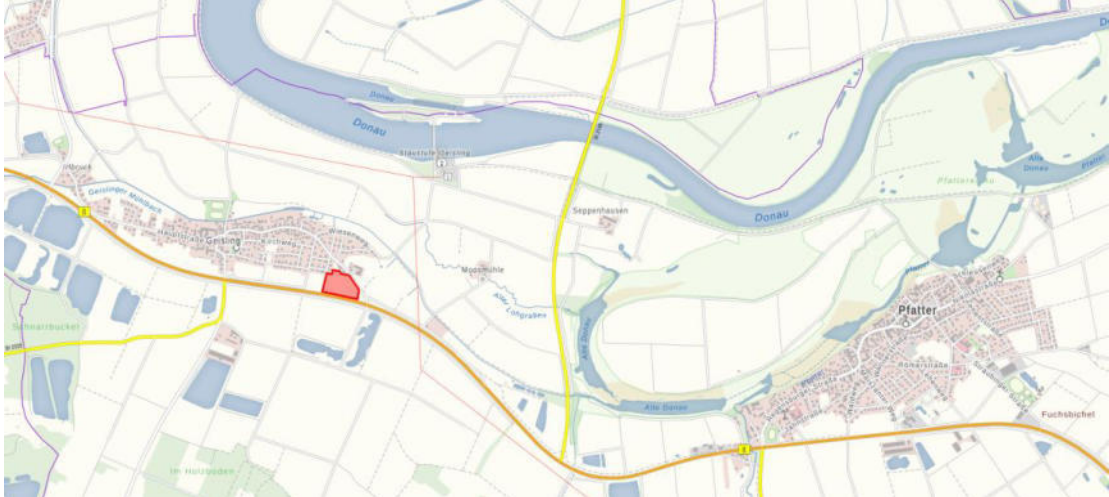


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet (Bayerische Vermessungsverwaltung , 2024)



Abbildung 2: Geltungsbereich (rot) des Bebauungsplans im Ortsteil Geisling (Bayerische Vermessungsverwaltung , 2024)

2.2 Beschaffenheit des Planungsgebiet

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit in ackerbaulicher Nutzung, während im Norden Wohnbauflächen des Dorfgebiets angrenzen (siehe Abbildung 3). Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Das Gebiet wird sowohl im Süden, als auch im Osten von Straßenflächen begrenzt, welche wiederum an Äcker und Wiesen angrenzen. Das Gebiet östlich der Hauptstraße wird städtebaulich durch den Bebauungsplan „Geisling-Ost“ geregelt und beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet. Das ca. 2,7 ha große Plangebiet fällt von ca. 328 m ü. NN im Südwesten auf ca. 325,7 m ü. NN im Osten des Geltungsbereichs ab.



Abbildung 3: Beschaffenheit des Planungsbereiches (Bayerische Vermessungsverwaltung , 2024)

2.3 Bedarfsnachweis

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Mit der geplanten Ausweisung wird ein großzügiges Angebot an Wohnbauflächen geschaffen.

2.3.1 Flächenpotentiale

Seit den 1980er Jahren wächst der Ortsteil Geisling stets und entwickelt sich vor allem in den Außenbereichen weiter. Wie der Hauptort Pfatter schmiegt sich die Ortschaft an das nördlich begrenzende Gewässer und dehnt sich in Richtung Bundesstraße aus, welche die Ortschaften in südliche Richtung einschränkt.

Baulücken

Im Ortsteil Geisling befinden sich mehrere Baulücken (vgl. Liste im Anhang zum Innenentwicklungspotential im Gemeindegebiet). Insgesamt 20 von 69 der unbebauten Flurstücke befinden sich in Geisling. Die noch freien Baugrundstücke mit einer Summe von 6,2 ha im gesamten Gemeindegebiet befinden sich primär in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf, wie sich bei der Eigentümerbefragung Anfang 2024 herauskristallisierte. Die Gemeinde selbst verfügt zurzeit über keine freien Bauparzellen. Eine Deckung des Bedarfs aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung ist demnach nicht möglich.

2.3.2 Nachfrage

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pfatter dargestellt. Die Entwicklung der letzten Jahre deckt sich dabei nur bis zum Jahr 2020 mit der Prognose des Demographie-Spiegels, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde. Die Entwicklung seit 2021 übertreffen die Wachstumsprognosen deutlich, vgl. Tabelle 1.

Tabelle 1: Bevölkerungsbewegung seit 2014 (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019 bis 2024)

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Einwohner | 3149 | 3204 | 3135 | 3153 | 3204 | 3216 | 3213 | 3279 | 3247 | 3474 | 3459 |
| Geburten | 30 | 30 | 25 | 30 | 33 | 33 | 34 | 30 | 33 | 31 | 28 |
| Sterbefälle | 22 | 31 | 27 | 14 | 28 | 33 | 35 | 31 | 32 | 31 | 21 |
| Zuzüge | 214 | 282 | 167 | 182 | 220 | 194 | 211 | 203 | 214 | 268 | 221 |
| Fortzüge | 187 | 226 | 235 | 181 | 174 | 177 | 208 | 136 | 245 | 181 | 245 |
| Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme | 35 | 55 (= 1,75%) | -70 (= -2,15%) | 17 (= 0,57%) | 51 (= 1,62%) | 12 (= 0,37%) | -3 (= -0,09%) | 66 (= 2,05%) | -32 (= -0,98%) | 227 (= 6,99%) | -15 (= -0,43%) |

Der Demographie-Spiegel der Gemeinde Pfatter geht von einem Bevölkerungszuwachs von +3,6% bis 2033 aus gegenüber 2019. Dies würde bedeuten, dass laut Hochrechnung bis 2033 ungefähr 3330 Personen in Pfatter wohnen. Dies entspricht einem totalen Anstieg von 51 Personen verglichen mit den tatsächlichen Zahlen aus 2021. (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021)

Tabelle 2: Bevölkerungshochrechnung laut Demographiespiegel (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021)

| Bevölkerungsstand am 31.12.... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019 | 3 216 | 562 | 2 049 | 605 |
| 2020 | 3 210 | 560 | 2 050 | 610 |
| 2021 | 3 220 | 550 | 2 060 | 620 |
| 2022 | 3 240 | 550 | 2 050 | 630 |
| 2023 | 3 250 | 540 | 2 060 | 650 |
| 2024 | 3 250 | 550 | 2 050 | 660 |
| 2025 | 3 260 | 550 | 2 040 | 670 |
| 2026 | 3 270 | 560 | 2 020 | 690 |
| 2027 | 3 280 | 570 | 2 010 | 700 |
| 2028 | 3 290 | 580 | 1 990 | 720 |
| 2029 | 3 300 | 580 | 1 980 | 740 |
| 2030 | 3 310 | 580 | 1 970 | 750 |
| 2031 | 3 310 | 580 | 1 950 | 780 |
| 2032 | 3 320 | 580 | 1 940 | 800 |
| 2033 | 3 330 | 580 | 1 930 | 820 |

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Doch die Gemeinde ist in den vergangenen Jahren (2021 bis 2024) deutlich stärker gewachsen als die Prognose es diagnostizierte und hat den Schwellenwert von 3330 Einwohner im Jahr 2024 bereits um 129 Einwohner überschritten. Dabei liegt die Einwohnerzahl 2024 bereits 6% über der prognostizierten Zahl von 3250 Einwohnern.

In der Zukunft geht die Gemeinde davon aus, dass es zu keinem plötzlichen Einbruch in den Einwohnerzahlen kommt, sondern auch in den kommenden Jahren ein stetiges Wachstum vorherrscht. Legt man für das zukünftige Wachstum das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der letzten 10 Jahre (2014 bis 2024) als Basis fest, wird die Gemeinde um weitere 9,70%, sprich 351 Einwohner:Innen, wachsen. Im Jahr 2034 beträgt die Einwohnerzahl somit 3810. Die Nachfrage anhand der statistischen Daten kann somit als gegeben identifiziert werden.

Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt in der Gemeinde Pfatter laut Demographiespiegel dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen.

2.3.3 Wohnbaulandbedarf

Aufbauend auf den genannten statistischen Werten des vorangegangenen Kapitels kann mit ergänzenden Zahlen der Wohnbaulandbedarf nach den Vorgaben der Regierung der Oberpfalz berechnet werden (Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung der Oberpfalz, 2024).

Siedlungsdichte

= Einwohnerzahl / Wohnbaufläche

Die Einwohnerzahl betrug zum 31.12.2024: 3459. Für die Ermittlung der Wohnbaufläche sind folgende Zahlen aus der Gemeinde bekannt: 44,5 ha Wohngebiet sowie 79,5 ha Mischgebiet (Gemeinde Pfatter, 2025). Es sind sämtliche Flächen inbegriffen, welche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen bzw. laut Flächennutzungsplan als solche festgesetzt sind. Es handelt sich hierbei sowohl um bebaute und unbebaute Flächen.

3459 Einwohner / (44,5 ha Wohngebiet + $\frac{1}{2}$ x 79,5 ha Mischgebiet)

= 41 Einwohner pro ha

Die aktuelle Siedlungsdichte der Gemeinde liegt bei 41 Einwohner / ha.

Wohnbauflächenbedarf

= Einwohnerzuwachs auf 10 Jahre (bis 2034) / Siedlungsdichte

Die Zunahme Einwohnerzahl innerhalb der nächsten 10 Jahren beträgt laut Vorausberechnung 351.

$351 \text{ Einwohner} / 41 \text{ Einwohner} / \text{ha} = 8,6 \text{ ha}$

Der Wohnbauflächenbedarf bis 2034 beträgt mittels statistischer Daten im gesamten Gemeindegebiet 8,6 ha.

Weitere zukünftige Wohnbaupotentiale

In der Gemeindegebiet werden neben dem Baugebiet „Am Osterfeld“ auch weitere Bauleitplanverfahren durchgeführt, welche ebenfalls Wohnbauland schaffen und noch nicht in den Wohnbauflächen berücksichtigt wurden. Zum einen handelt es sich bei den laufenden Entwicklungsgebieten um das Wohngebiet „St. Nikolaus IV“ in im Hauptort mit 2,2 ha Wohnbaufläche sowie um die Fläche im Südosten des Hauptortes, die nach dem Konzept der Gemeinde Pfatter zur Begründung des Nettomarkts vorrangig entwickelt werden sollen und aus 2,2 ha Wohnbaufläche und 2,7 ha Mischgebiet bestehen. Für letzteres wird beim Baulandbedarf 3,6 ha angesetzt ($2,2 \text{ ha} + 0,5 \times 2,7 \text{ ha}$).

Diese zukünftigen Wohnbauflächen müssen von dem vorhandenen Wohnbaulandbedarf für 2034 abgezogen werden, um den finalen Bedarf für das geplante Baugebiet „Am Osterfeld“ zu ermitteln.

Tabelle 3: Wohnbaulandbedarf nach Abzügen

| | |
|---|----------|
| Wohnbaulandbedarf 2034 | 8,6 ha |
| „St. Nikolaus IV“ | - 2,2 ha |
| Sondergebiet Einzelhandel mit WA-Erschließung | - 3,6 ha |
| Innenentwicklungspotential (6,2 ha x 15% = 0,9 ha) | - 0,9 ha |
| <hr/> | |
| Bedarf Wohnbaufläche im Gemeindegebiet | + 1,9 ha |

Dem Bedarf von 1,9 ha kann durch die Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Am Osterfeld“ mit 0,7 ha Rechnung getragen werden und somit die Gemeinde nachhaltig gestärkt werden.

2.4 Naturschutz

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen. Die direkt im Osten angrenzenden Gehölzstrukturen zählen zu den amtlichen Flachland-Biotopkartierungen (Biotopteilflächen-Nr. 7040-0190-001). Diese setzen sich dann nördlich der Hauptstraße von Geisling linear fort (Biotopteilflächen-Nr. 7040-0190-002), wie in Abbildung 4 zu erkennen ist.



Abbildung 4: Biotopkartierung Flachland (rosa) (Bayerische Vermessungsverwaltung , 2024)

2.5 Wasser

2.5.1 Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

2.5.2 Grundwasser

Bei der Grundwasseruntersuchung im Januar 2024, durchgeführt und ausgewertet von TAUW GmbH, wurde bei Bohrungen in der südlichen Hälfte des Gebietes das Grundwasser in einer Tiefe von 1,02 m bzw. 2,32 m gemessen. Auf der nördlichen Seite sind die Bohrlöcher in einer Tiefe von ca. 2,65 m bzw. ca. 3,00 m zu geschwemmt worden aufgrund der anstehenden rolligen Böden und des

Grundwassereinflusses. Der Grundwasserzustand lag zum Zeitpunkt der Untersuchung auf einer Höhe von etwa 324,6 – 325,2 mNHN.

Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wird auf der Grundlage der Grundwasserdaten auf eine Höhe von ca. 324,8 - 325,0 mNHN geschätzt.

Neben den Grundlagenermittlungen trifft das Ingenieurbüro TAUW GmbH auch folgende Aussage: „Durch den Klimawandel und die Zunahme von extremen Witterungsereignissen ist mit einer weiteren Zunahme von Hochwasserereignissen und damit verbundenen hohen Grundwasserständen zu rechnen. Gemäß Wasserwirtschaftsamt Regensburg liegen zur rechnerisch ermittelten Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Donau unmittelbar nordöstlich der Hauptstraße folgende Aussagen vor: HQextrem: ca. 325,93 müNN. Zusätzlich ist in Abhängigkeit von Niederschlägen insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze oberhalb der schluffigen Böden und Sande mit relevanten/hohen schluffigen Anteilen mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser und der Bildung von Schichtwasser zu rechnen.“

2.5.3 Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) und Starkregen

Gemäß der Gefahrenkarte für Oberflächenabfluss und Starkregen (siehe Abbildung 5) sind im Bereich des geplanten Baugebiets und in der direkten Umgebung mehrere Aufstaubereiche vorhanden. Auch Hauptfließwege verlaufen von West nach Ost über die Fläche des geplanten Baugebiets.



Abbildung 5: Potenzielle Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen (Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)

Anhand einer Fließweganalyse (vgl. Anhang: Erläuterungsbericht Überprüfung der Hochwasser- und Starkregenrisiken zur Erschließung des Baugebietes Osterfeld, Geisling) konnte folgendes Ergebnis festgehalten werden: Den nördlichen Rand des Baugebiets durchquert ein Fließweg, vgl. Abbildung 6. Dieser beginnt westlich des Baugebiets in der Ortschaft Geisling. Der gesamte Bereich südlich des Kirchwegs zwischen dem geplanten Baugebiet und der Kirche entwässert in Richtung der Fläche des Baugebiets. Die beiden landwirtschaftlichen Flächen westlich des Baugebiets zwischen der Ortschaft Geisling und der B8 entwässern ebenfalls in Richtung des Baugebiets. Dieser Fließweg durchquert das geplante Baugebiet im Süden von West nach Ost. Dort, wo sich die beiden Fließwege treffen kreuzen sie die Hauptstraße und verlaufen von dort in Richtung des Geislinger Mühlbachs. Der gesamte Bereich südlich der B8 ist ein Aufstaubereich.

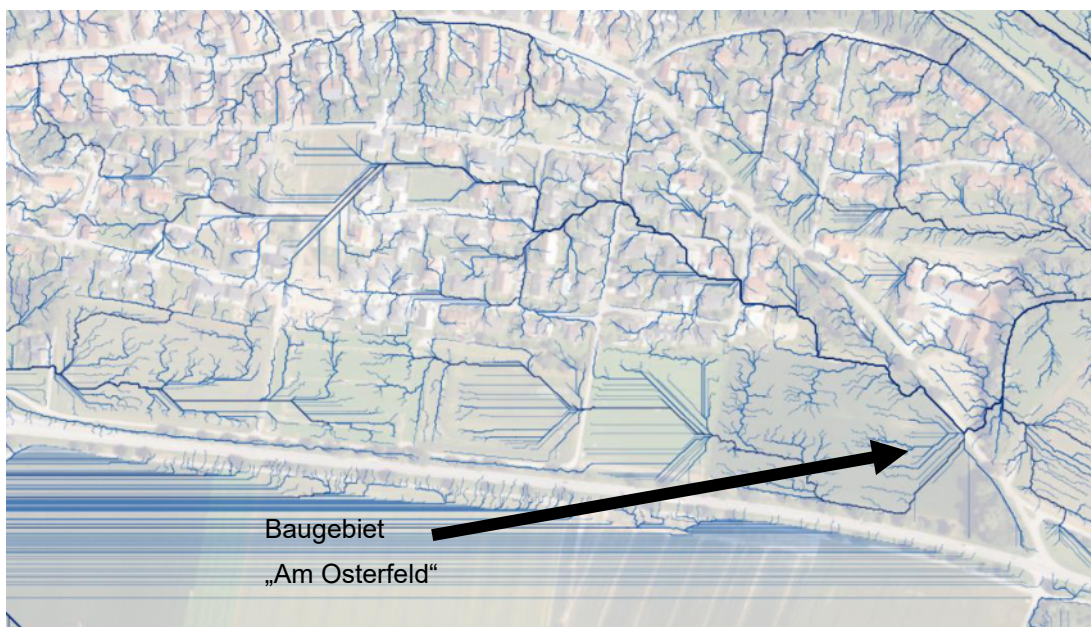


Abbildung 6: Ergebnisse der Fließweganalyse (S² BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner, 2025)

2.5.4 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.6 Altlasten

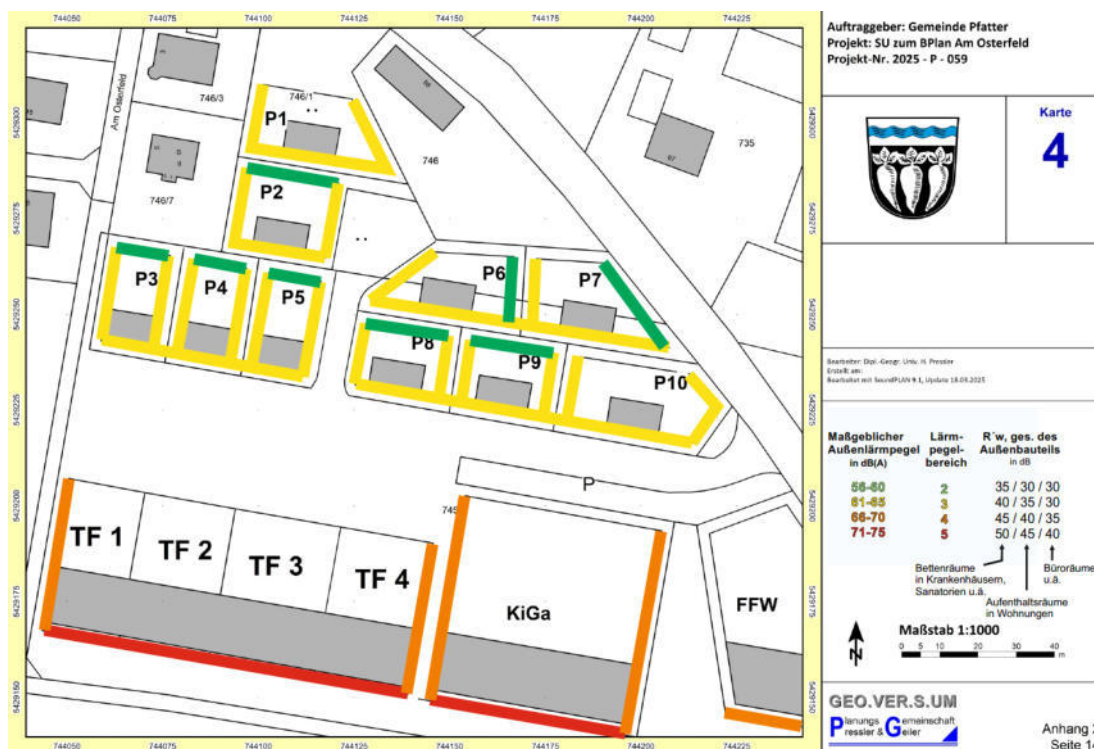
Der Gemeinde Pfatter sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

2.7 Immissionsschutz

Entsprechend des Schallgutachtens, durchgeführt von der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM Anfang des Jahres 2025, sind starke Vorbelastungen der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B8 vorhanden. Daraus resultierte die Notwendigkeit einer Riegelbebauung im Gewerbegebiet.

Außerdem hätte die Wohnbebauung unter diesen Umständen erst nach Fertigstellung des Gewerbegebietes realisiert werden können.

Zur Ermöglichung einer flexibleren Baureihenfolge und zur städtebaulichen Auflockerung durch eine offene Bebauung im Gewerbebereich wurde das Schallgutachten am 04.08.2025 überarbeitet. Daraus ergibt sich ein angepasster Bedarf an passiven Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und in der folgenden Abbildung dargestellt sind.



2.8 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich das gesamte Planungsgebiet auf einem Bodendenkmal (Aktenummer D-3-7040-0250) (siehe Abbildung 7). Dieses wird wie folgt beschrieben: Gräberfeld der Frühbronzezeit, Siedlungen der Mittelbronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Frühlatènezeit und der römischen Kaiserzeit. Baudenkmäler und landschaftsprägende Denkmäler sind nicht zu verzeichnen. In unmittelbarer Nähe befinden sich noch weitere Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken, auf denen sich Bodendenkmäler befinden, vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.



Abbildung 7: Darstellung der Bodendenkmäler (hellrot, transparent) in Geisling (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

2.9 Erschließung

Das Gebiet liegt direkt an der B8, der Geislinger Hauptstraße und der Von-Auer-Straße. Durch die Hauptstraße wird das Gebiet primär erschlossen. Durch den unmittelbaren Kreuzungspunkt der Hauptstraße in die B8, ist auch der überörtliche

Anschluss gegeben. Die Straße „Am Osterfeld“ bzw. die Von-Auer-Straße im (Nord-) Westen des Geltungsbereiches ermöglicht darüber hinaus eine weitere Anbindung des Baugebietes ohne motorisierten Verkehr ortseinwärts.

2.10 Energie und Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der Bayernetz GmbH sowie der Tennet TSO GmbH.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele übergeordneter Planung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Pfatter liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum. Gemäß 2.2.5 LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Darüber hinaus sollen:

- die Ortskerne gestärkt und entwickelt werden
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten werden
- auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt werden.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist der **demographische Wandel**, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten ((Z) 1.2.1).

Die Sicherstellung eines **ausreichenden Wohnangebotes für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen** soll durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen erreicht werden ((G) 1.2.2).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden ((G) 3.1). Weiter sollen **flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen** unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden ((G) 3.1.1).

In den Siedlungsgebieten sind die **vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen**. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen ((Z) 3.2).

Zur **Vermeidung der Zersiedelung** der Landschaft **und** ungegliederter, insbesondere **bandartiger Siedlungsstrukturen** sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden ((G) 3.3 und (Z) 3.3).

Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit **Ganztagsangeboten**, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind **in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten**. ((Z) 8.3.1)

Berücksichtigung:

Im Hinblick auf das Innenentwicklungspotenzial bestehen neben dem Untersuchungsgebiet keine weiteren Flächen im Ortskern, welche den Anforderungen an das Gebiet gerecht werden. Darüber hinaus kann durch die Entwicklung des Planungsgebietes eine Zersiedelung vermieden werden, da es einerseits an weitere Siedlungsgebiete angebunden, als auch ideal verkehrlich erschlossen ist (Erfüllung LEP-Ziel 3.3). Durch die Möglichkeit eines ortseigenen Kindergartens kann die fußläufige Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtung erreicht und so auf die Notwendigkeit des motorisierten Individualverkehrs verzichtet werden. Die demografischen Zahlen zum aktuellen und zukünftigen Kinderbetreuungsbedarf sowie die real vorhandene hohe Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen bedingen ebenfalls den Neubau einer Kinderbetreuungsstätte im Ortsteil Geisling. Somit trägt das geplante Vorhaben zur Verwirklichung des o.g. LEP-Ziels 1.2.1 bei. Durch die Erweiterungsmöglichkeit der Feuerwehr als auch mit der Festsetzung von vier Gewerbegrundflächen kann die „eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur“ ebenfalls durch das planrechtliche Vorhaben bewahrt und weiterentwickelt werden. Mit der Ausweisung von Wohngebietsflächen für insgesamt elf Wohnbaugrundstücke zwischen 443 m² und 829 m² handelt es sich im vorliegenden Bebauungsplan insgesamt um ein Wohnraumangebot in angemessenem Umfang. Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise auf eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung geachtet. Durch das geplante Baugebiet wird die Siedlung erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3.1.2 Regionalplan

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde Pfatter im ländlichen Raum. Die Planung ist dabei insbesondere vor dem Hintergrund des nachfolgenden Grundsatzes und Ziel der Regionalplanung zu sehen:

- B II Z 3.1: In allen Teilräumen der Region, [...] sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

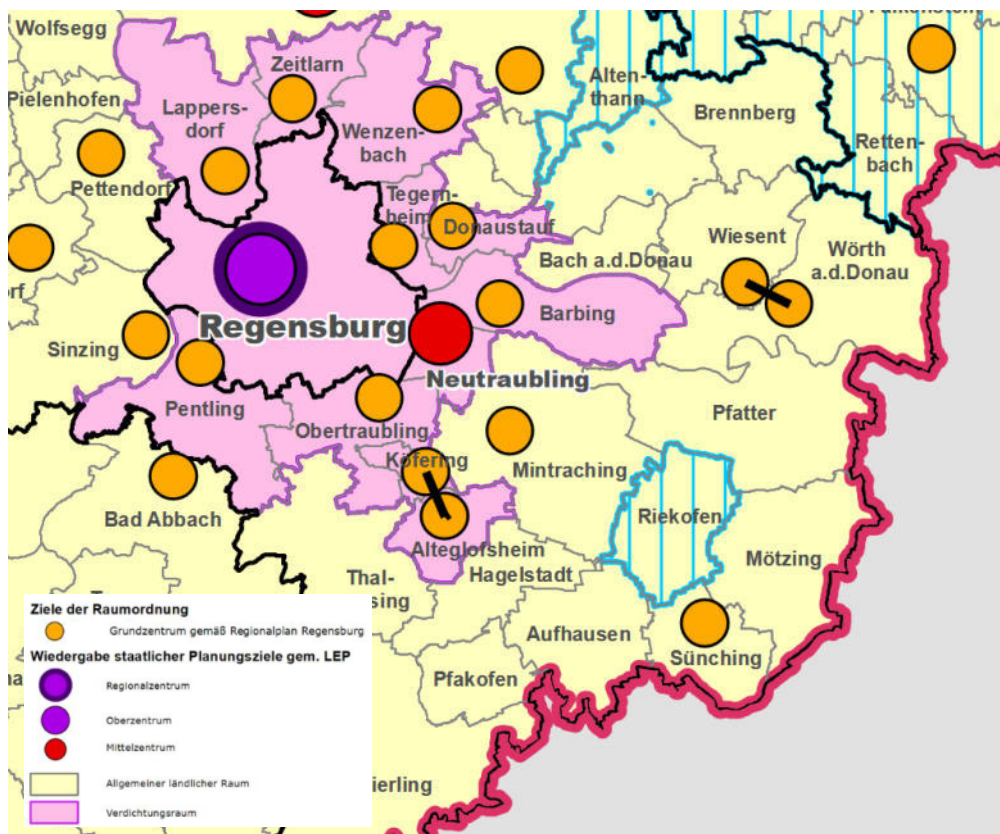


Abbildung 8: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden. Dabei wird auf eine geeignete Fläche, sowohl vom Umfang als auch der Erschließungsmöglichkeiten, zurückgegriffen.

Regionaler Grünzug

Das Planungsgebiet tangiert den Regionalen Grünzug Donautal. Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4.1 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde

Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4.1).

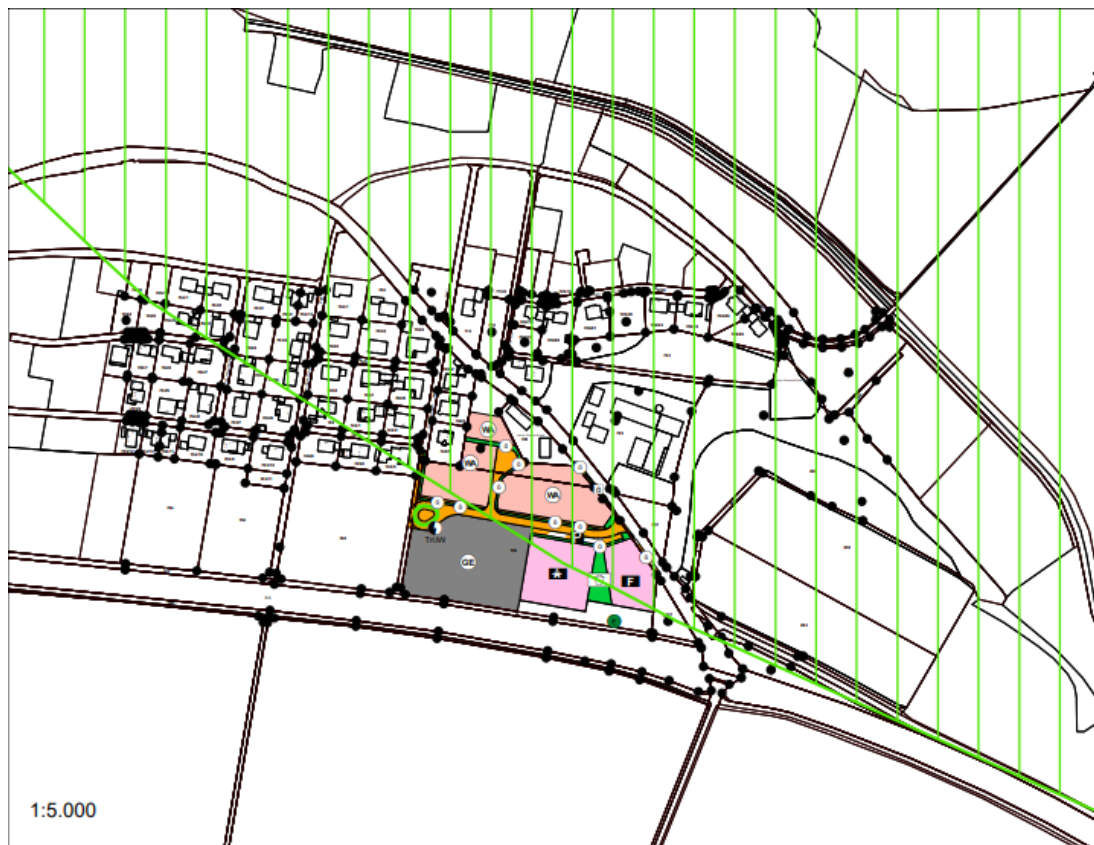


Abbildung 9: Darstellung des regionalen Grünzugs – Ausschnitt Planungsgebiet

Berücksichtigung

Das Planungsgebiet liegt etwa zur Hälfte im südlichen Randbereich des Grünzuges. Nördlich vom Planungsgebiet liegt der Ortsteil Pfatter im Grünzug. Aufgrund der geringen Fläche der Überlagerung und der Tatsache, dass es sich um eine Splitterfläche des Regionalen Grünzuges handelt, ist nahezu auszuschließen, dass die Ziele, die für den Grünzug formuliert sind, negativ beeinträchtigt werden.

3.1.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfatter ist das Planungsgebiet ausschließlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, siehe Abbildung 9.

Eine Anpassung des FNP erfolgt im Regelverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

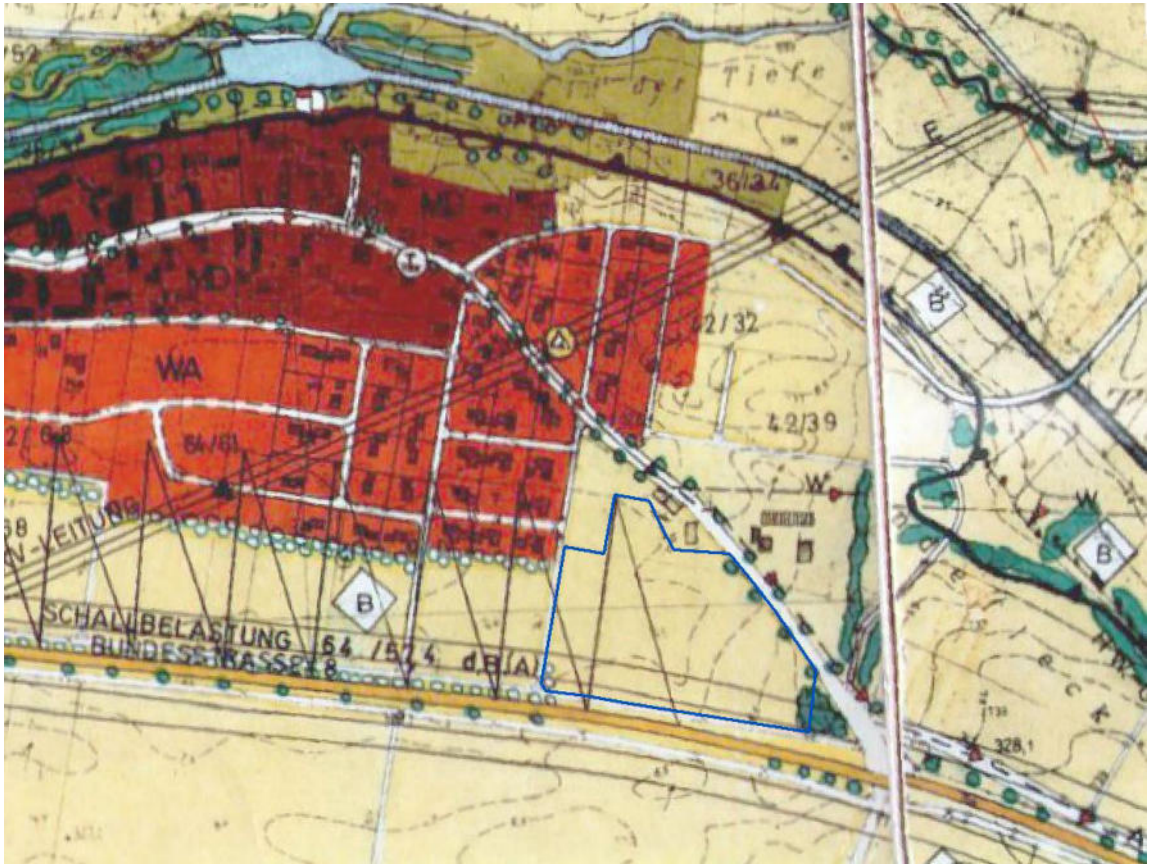


Abbildung 10: Flächennutzungsplan - Geltungsbereich: blau umrahmt (Gemeinde Pfatter)

| ZEICHENERKLÄRUNG | |
|---|---|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | |
| | WOHNBAUFLÄCHEN WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE |
| | GEMISCHTE BAUFLÄCHEN MI DORFGEBIETE MI MISCHEGEBIETE |
| | GEMEINBLICHE BAUFLÄCHEN BE GEMEINDEGEBIETE |
| | SONDERBAUFLÄCHEN |
| | BAURESERVEFLÄCHE |
| | BAURESERVEFLÄCHE |
| BAULICHE ANLAGEN U. EINRICHTUNGEN GEMEINDEBEDARF | |
| | GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE |
| | VERWALTUNGSGERÄUDE |
| | SCHULE |
| | POST |
| | KIRCHE, KAPELLE |
| | KINDERGARTEN |
| | FEUERWEHRHAUS |
| VERKEHRSFLÄCHEN | |
| | KLASSIFIZIERTE STRASSEN MIT BAURESERVESTREIFEN |
| | SONSTIGE ORTL. STRASSEN U. WEGE |
| | ÖFFENTL. PARKPLATZ |
| | ORTS- U. VERKEHRSGRENZE |
| | TAKSTELLE |
| | VORL. |
| VERSORGUNGS-, ABWASSER- UND ABFALLANLAGEN | |
| | VERSORGUNGS-, ABWASSER- ODER ABFALLANLAGEN |
| | KLEINANLAGE |
| | BRUNNEN |
| | TRAFIKSTATION |
| | PUMPFWERK |
| | SCHÖPFWERK |
| | ELEKTRIZITÄTSWERK |
| | STARKSTROMFREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN |
| | ABWASSERLEITUNG |
| | WASSERLEITUNG |
| SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN | |
| | GEMEINDEGRENZE |
| GRÜNFLÄCHEN NACH § 5 ABS. 2 ZIFFER 5 BBAUG. | |
| | GRÜNFLÄCHEN |
| | PARKANLAGEN |
| | SPORTPLATZ |
| | SPIELPLATZ |
| | FRIEDHOF |
| SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN | |
| | SONDRIE GRÜNFLÄCHEN |
| | BAUERKLEINGÄRTEN |
| | FESTPLATZ |
| WASSERFLÄCHEN U. FLÄCHEN F. D. WASSERWIRTSCHAFT | |
| | GEWÄSSER |
| FLÄCHEN FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN | |
| | ABGRABUNG |
| | AUFSCÜTUNG |
| | VORRANGFLÄCHE SEHE ERKLÄRUNGSBEREICH |
| | VORBEHALTSFLÄCHE |
| FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT | |
| | FLÄCHEN DER LANDWIRTSCHAFT |
| | BODEN-BONITÄTSZAHLEN |
| | ERWERBSGÄRTNERE |
| | BIOTOP MIT IDENT.-NUMMER |
| | FLÄCHEN DER FORSTWIRTSCHAFT |
| | STRASSENSCHUTZWALD |
| | KLIMASCHUTZWALD |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER WALDFUNKTIONEN |
| | BAUMGRUPPEN |
| KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN | |
| | LANDSCHAFTSCHUTZZONE |
| | LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET |
| | NATURSCHUTZGEBIET |
| | ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET |
| | LANDEPLATZ |
| | ÜBERSCHWEMMUNGSGRENZE |
| | SCHÜTZENWERTE WEGKREUZE |
| | GEFALLENEN EHRENMAL |
| | TENNISPLATZ |
| | ANL. UND ABFLUSSFLÄCHEN FÜR LANDEPLATZ |
| | ENDE- U. WEITERE SCHUTZZONE |
| | DENNALTSCHUTZ MIT IDENT. NUMMER SEHE ERKLÄRUNGSBEREICH |
| | UMWELT. DER BAUFLÄCHEN FÜR DIE EINE ZWEI ABWÄSSERUNG SEHE ERKLÄRUNGSBEREICH |
| | STREIFENBAUUNG |
| | SCHIFFBARER FLUSS |
| | BODENKUNDE |
| | SCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL |
| | LÄRMSCHUTZ |

4 Planinhalt

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes mit der Erschließung von einem Kindergarten, einem Feuerwehrstandort, einem Spielplatz sowie von elf Wohnbaugrundstücken unterschiedlicher Größenordnungen (von ca. 443 m² bis 829 m²) und von vier Gewerbeflächen (von ca. 1330 m² bis 2080 m²). Mit der Ausweisung wird auf die aktuelle und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Pfatter reagiert und zur Stärkung der Infrastrukturen im Ortsteil Geisling beigetragen. Der Geltungsbereich eignet sich durch seine angrenzende Lage zum bestehenden Dorfgebiet. Darüber hinaus wird eine größere Fläche, angrenzend an das amtlich kartierte Biotop im Osten als Ausgleichsfläche dienen.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst das Flurstück 745 sowie Teilbereiche der Flurstücke 746/1, 747 und 763 (Gemarkung Geisling).

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Lageplan, digitale Ortskarte im Maßstab 1:25.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen in der Planzeichnung dargestellt ist.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
mit folgender Einschränkung:
Im WA werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- Gewerbegebiet (GE_e) gemäß § 8 BauNVO
mit folgender Einschränkung:
Im Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Im Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Vergnügungsstätten.
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung – Kindergarten/ Kinderkrippe“. Zulässig sind nur Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kindergarten, Kinderkrippe, der Hauptnutzung dienende Nebengebäude (z.B. Flächen für den Außenspielbereich).
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Zulässig ist die Unterbringung von Fahrzeughallen, Werkstätten, Umkleieräumen, Übungsflächen, Räumen für Verwaltung/ Aufenthalt und Ausbildung sowie der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

Die Art der baulichen Nutzung schließt gewisse Nutzungen aus, deren Gründe im Folgenden genannt werden. Tankstellen werden zum einem aufgrund der im Hauptort der Gemeinde Pfatter bereits existierenden Tankstelle ausgeschlossen, da eine solche Nutzung mehrfach im Gemeindegebiet nicht notwendig ist. Darüber hinaus führen Tankstellen aufgrund der notwendigen Frequentierung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, welches sich nachteilig auf die angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Kindertageseinrichtung) auswirken würde. Da Gartenbaubetriebe häufig mit der Errichtung von Gewächshäusern einhergehen, welche gerade am Ortsrand die Ansicht maßgeblich beeinträchtigen könnten, werden diese ausgeschlossen. Als dritte Nutzung werden Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Grund hierfür ist die benachbarte Lage zur Kindertageseinrichtung. Die Einrichtung soll ein geschützter Ort für (Klein-)Kinder darstellen und somit nicht durch die Präsenz einer Vergnügungsstätte beeinflusst werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt.

Die zulässige Grundfläche darf von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Pro Bauparzelle im Wohngebiet sind maximal zwei Wohneinheiten auf den Parzellen P2 bis P6 sowie P8 bis P11 zulässig. Werden die Parzellen P10 und P11 zusammengelegt, sind maximal 6 Wohneinheiten erlaubt.

Für den Fall einer Doppelhausbebauung auf den Parzellen P10 und P11 gewährleistet die entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzte Baulinie, dass beide Haushälften als einheitlicher Baukörper entstehen. Die Festsetzung ist daher zur Sicherung der vorgesehenen Doppelhausstruktur erforderlich.

Neben der Doppelhausbebauung wird die Möglichkeit zugelassen, die Parzellen P10 und P11 zu einer Bauparzelle zusammenzulegen und ein Einzelhaus zu errichten. Dies schafft Flexibilität für die Grundstücksnutzung.

Auf den Parzellen P1 und P7 sind bis zu 4 Wohneinheiten möglich. Die Errichtung der Gebäude erfolgt in einer offenen Bauweise. Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Eine Begrenzung der Wandhöhen sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, sodass auf das Landschaftsbild, als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Die maximale Wandhöhe baulicher Anlagen mit Erd- und Obergeschoss darf eine Höhe von 6,5 m im Wohngebiet nicht überschreiten.

Bei einem ausgebauten Dachgeschoss beträgt die maximale Wandhöhe 4,5 m. Durch die Zulassung von Pultdächern in den anderen Gebieten ist eine Firsthöhe von maximal 8,5 m erlaubt. Der Bezugspunkt der Höhen variiert dabei zwischen den Bauparzellen und ist auf die Neigung des Geländes zurückzuführen

4.4 Bauliche Gestaltung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

4.5 Geländemodellierungen

Innerhalb der Baugrundstücke sind Auffüllungen bis zu 1,5 m zulässig. Dies soll Flexibilität bei der Höhengestaltung der unbebauten Flächen schaffen.

Zur Koordinierung der baulichen Höhenentwicklung wird für jede Parzelle ein Höhenbezugspunkt zur Herstellung der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ERFOK) festgesetzt. Hierdurch wird ein einheitlicher Höhenbezug der baulichen Anlagen im Plangebiet gewährleistet.

Über die zur Errichtung von Kellergeschossen sowie zur Herstellung der ERFOK erforderlichen Abgrabungen und Auffüllungen hinaus sind dauerhafte Geländeänderungen zulässig, soweit sie einer städtebaulich verträglichen Nutzung der Grundstücke dienen und sich in das topographische und städtebauliche Gesamtbild des Baugebiets einfügen. Damit wird eine flexible Grundstücksnutzung ermöglicht.

Zur Wahrung nachbarlicher Belange und zur Vermeidung übermäßiger Geländemodellierungen ist die dauerhafte Geländegestaltung an den Grundstücksgrenzen an die angrenzenden Geländehöhen anzupassen; Geländesprünge dürfen hierbei 1,00 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen tragen der gewünschten Flexibilität der Grundstücksnutzung Rechnung, ohne die städtebauliche Ordnung des Plangebiets oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen.

4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung durch die Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM Anfang des Jahres 2025 erstellt.

4.6.1 Anlagenlärm

Innerhalb des Plangebietes werden Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Um, an dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691:2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die

Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergeben können.

4.6.2 Verkehrslärm

An den Immissionsorten in der Umgebung ergeben sich durch die Straßenverkehrslärmimmissionen im gesamten Geltungsbereich sowohl tagsüber als auch nachts aus den Lärmimmissionen deutliche Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Aus diesem Grund werden für die betroffenen Fassadenseiten erforderliche Schalldämmmaße im Bebauungsplan festgesetzt sowie weitere Maßnahmen, wie schalldämmte Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume, ergriffen.

4.7 Erschließung und Versorgung

4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an die Hauptstraße. Im Norden und Westen Bedarf es hierfür Wendehammer, welche das Wenden von Anwohnern, Lieferverkehr und Fahrzeugen der Abfallentsorgung gewährleisten. Die Feuerwehrausfahrt befindet sich direkt an der Hauptstraße, um ein schnelles Abfahren der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten. Eine fußläufige Verbindung in die Ortsmitte gibt es zusätzlich noch über die Straße „Am Osterfeld“. Der Fußweg ermöglicht entlang der West-Ost-Verbindung eine sichere Durchquerung des Plangebietes, vor allem für die Kindergartenkinder.

Darüber hinaus soll geklärt werden, ob eine Geschwindigkeitsbegrenzung vor dem Kindergarten und der Feuerwehrausfahrt festgesetzt werden kann.

Die Anbindung des Gebietes mittels Öffentlichem Personennahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Geisling Kraftwerkweg“ am Ortseingang Geislings entlang der Hauptstraße gegeben. Diese wird von den Linien 33 und 102 angefahren. Im Fall einer Erweiterung des Gebiets in Richtung Westen sind innerhalb des Bebauungsplans keine Einschränkungen vorhanden, sodass ein Anschluss an den Bestand im Norden als auch zu einem potentiellen Neubaugebiet möglich ist.

Entlang der neuen Straßenverkehrsfläche, die in die Siedlung von Osten aus führt, ist zudem ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Dieser ist zum einem für die Mitarbeitenden des Kindergartens gedacht, für den Bring- und Abholverkehr als auch für die Einsatzkräfte der Feuerwehr. Durch die zentrale Lage im Gebiet und dessen

direkte Anbindung an die Grundstücke mit gemeinschaftlichem und sozialem Interesse, kann die Parkfläche optimal genutzt werden.

4.7.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung (Zweckverband zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg Süd) und kann als gesichert betrachtet werden.

4.7.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss zur Entlastung des Entwässerungssystems genutzt bzw. auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Das Baugrundgutachten, erstellt von TAUW GmbH (Februar 2024) ermittelte Folgendes zum Thema „Versickerungsfähigkeit des Untergrundes“:

Aufgrund der hohen schluffigen Anteile in den oberflächennahen Schichten (bis ca. 1,40 m) sind die Böden nur sehr eingeschränkt für die Errichtung von Versickerungsanlagen geeignet. Die darunter liegenden Kiessande mit einem geringen schluffigen Anteil eignen sich dahingegen jedoch gut. Außerdem herrschen hohe Grundwasserstände vor, weshalb **nur oberflächennahe Versickerungsanlagen möglich** sind.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird über Mulden versickert. Unter den Mulden findet ein Bodenaustausch durch Boden mit einer Durchlässigkeit von $k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s bis zur sickerfähigen Schicht statt.

Zur Dimensionierung der Rückhalteeinrichtung wurden entsprechende Berechnungen der Firma S² Beratende Ingenieure durchgeführt. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1000 m² ist gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B.

verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Die in Kapitel „2.5.3. Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) und Starkregen“ angesprochenen Aufstaubereiche und Fließwege wurden genau untersucht. Die Analyse und Ergebnisse hierzu sind im Erläuterungsbericht „Überprüfung der Hochwasser- und Starkregenrisiken zur Erschließung des Sondergebiets Osterfeld, Geisling“ enthalten und im Anhang beigefügt. Die Erkenntnisse der Untersuchungen wurden in den Bebauungsplan „Am Osterfeld“ eingearbeitet. Im Norden des Geltungsbereiches sind Gräben zwischen Parzelle 1 und Parzelle 2 und 6 integriert. Darüber hinaus wurde auch ein Graben östlich der Parzelle 7 festgesetzt. Über die Baufenster für Hauptgebäude und Garagen werden ebenfalls notwendige Flächen freigehalten. Durch die interdisziplinäre Arbeit aus Erschließungs-, Wasser- und Bauleitplanung kann ein funktionierendes Konzept bzgl. Oberflächenabfluss und Starkregen geleistet werden.

4.8 Energie und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH sieht vor das Gebiet bzgl. Telekommunikation zu versorgen.

4.9 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Pflanzung von Einzelbäumen an der Erschließungsstraße
- Ausbildung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Belag
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen und Sträuchern im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume ist wählbar.

Die Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung im Süden werden auf zivilrechtlicher Ebene verbindlich geregelt.

Dabei ist eine mindestens zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Die Hecke soll südlich der Gebäude und der versiegelten Flächen liegen und die östlich gelegene Ausgleichsfläche erweitern. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,20m, der Abstand der Reihen zueinander beträgt 1,0m.

Für die Pflanzung sind ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) oder Kornelkirsche (*Cornus mas*).

Aus dem o.g. Spektrum sind mind. 4, höchstens jedoch 8 verschiedene Sträucher zu verwenden, wobei die einzelnen Arten in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen sind. Der Baumanteil soll 5 % betragen.

Die Sträucher sind in der Mindestqualität als Containerware oder ausreichend bewurzelt und verzweigt in der Größe 60-100cm zu pflanzen, die Bäume als Heister oder Hochstamm mit einem Mindest-Stammumfang von 10cm bis 12cm. Der Aufwuchs der Bäume und Sträucher ist durch eine fachgerechte Bodenvorbereitung, durch Gießen und Mulchen, durch beidseitiges Anpfählen der Bäume und bei Bedarf durch einen temporären Schutz gegen Wildverbiss zu unterstützen. Die Gehölze sind ihrem natürlichen Habitus entsprechend zu pflegen bzw. wachsen zu lassen (u.a. kein Formschnitt von Hecken).

Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.

Die Pflanzung hat spätestens 12 Monate nach Baubeginn zu erfolgen.

4.10 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz Planung

| Flächennutzung | Fläche |
|----------------------------------|----------------------|
| Wohngebiet | 7.168 m ² |
| Gewerbefläche | 7.227 m ² |
| Kindergarten | 3.317 m ² |
| Feuerwehr | 2.161 m ² |
| Spielplatz / Gemeinschaftsfläche | 644 m ² |

| | |
|--|-----------------------------|
| Verkehrsflächen inklusive: | 4.368 m² |
| - Straße | 2487 m ² |
| - Gehweg | 316 m ² |
| - Zufahrten | 267 m ² |
| - Befestigungen (u.a. Trafo) | 79 m ² |
| - Öffentliche Parkflächen | 415 m ² |
| - Fläche für Versickerungsmulden | 777 m ² |
| - Grünstreifen | 27 m ² |
| Flächen für den Ausgleich | 2.119 m² |
| Fläche gesamt (Geltungsbereich) | 27.004 m² |

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Pfatter beabsichtigt am südöstlichen Rand des Ortsteils Geisling planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung von folgenden Gebieten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
mit folgender Einschränkung:
Im WA werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Gewerbegebiet (GE_e) gemäß § 8 BauNVO
mit folgender Einschränkung:
Im Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Im Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Vergnügungsstätten.
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung – Kindergarten/ Kinderkrippe“. Zulässig sind nur Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kindergarten, Kinderkrippe, der Hauptnutzung dienende Nebengebäude (z.B. Flächen für Außenspielbereiche).
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Zulässig ist die Unterbringung von Fahrzeughallen, Werkstätten, Umkleideräumen, Übungsflächen, Räumen für Verwaltung/ Aufenthalt und Ausbildung sowie der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

Die Erschließung beinhaltet 11 Grundstücke im Wohngebiet, 4 Gewerbeflächen sowie eine Fläche für einen Kindergarten, Feuerwehrrache und einen Spielplatz. Darüber hinaus ist bereits eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 2,7 ha und soll den Außenbereich des Ortsteiles sinnvoll weiterentwickeln.

5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Geisling, welcher sich ca. 3 km Luftlinie westlich von Pfatter, entlang der Bundesstraße B8 liegt (siehe Abbildung 10). Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Geisling und umfasst das Flurstück 745 sowie Teilbereiche der Flurstücke 746/1, 747 und 763 (Gemarkung Geisling).

Im Süden wird das Gebiet zunächst von einem Feldweg begrenzt, nach welchem eine Böschung folgt, die an der Bundesstraße B8 endet. Im Westen befindet sich ein Feldweg, welcher auf die Straße „Am Osterfeld“ führt. Westlich dieses Feldweges liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden des Plangebietes befinden sich bestehende Wohngebäude und ein noch unbebautes Wiesengrundstück. Die Hauptstraße begrenzt das Areal in östliche Richtung, ebenso wie ein Flurstück mit bestehender Gehölzstruktur.



Abbildung 11: Geltungsbereich (rot) des Bebauungsplans (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

5.3.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Dungau (064). Die äußerst fruchtbaren lössbedeckten Niederungen werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Das Gebiet trägt aus diesem Grund auch den Namen: Kornkammer Bayerns (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2011).

5.3.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) überwiegend geprägt von Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies und wird in die geologische Einheit des hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotters zugeordnet. Hierbei besteht das Gestein aus wechselnd sandig, steinig und zum Teil schwach schluffigen Kies. Der Boden ist durch landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich tragfähige Bodenverhältnisse vorherrschen.

Nach Bodenschätzung liegen im Planungsgebiet die Bodenarten sandiger Lehm und Lehm mit den Ackerzahlen 61 und 67 vor. Dies sind Bodenqualitäten, die deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegen. Die durchschnittliche Ackerzahl des Landkreises Regensburg beträgt 49. Da es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen handelt, die zur Erzeugung von hochwertigen Lebensmitteln genutzt werden und bei der Durchführung des Vorhabens diesem Zweck nicht mehr zur Verfügung stehen, wird das Schutzgut Boden negativ beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen ebenfalls zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert. Vermeidungsmaßnahmen, wie etwa die Teilversiegelung von Stellplatzflächen oder die flächenmäßige Begrenzung der versiegelten Flächen durch die Grundflächenzahl (GRZ), können die Auswirkungen reduzieren.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Außerdem liegt der Geltungsbereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Nördlich der Hauptstraße befindet sich eine Hochwassergefahrenfläche eines extremen Hochwassers. Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Gemäß des Hydrologischen Atlas von Deutschland (HAD) beträgt die Grundwasserneubildung ca. 42 mm/Jahr. Die Bebauung an sich und die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führen dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen und somit die Grundwasserneubildung negativ beeinträchtigen. Mit der erforderlichen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann die Grundwasserneubildung jedoch unterstützt werden. Von einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung ist nicht zu rechnen.

Allerdings ist beim Bau von Gebäuden auf das Grundwasser zu achten. Bei der Grundwasseruntersuchung im Januar 2024, durchgeführt und ausgewertet von TAUW GmbH, wurde bei Bohrungen in der südlichen Hälfte des Gebietes das **Grundwasser in einer Tiefe von 1,02 m bzw. 2,32 m gemessen**. Auf der nördlichen Seite sind die Bohrlöcher in einer Tiefe von ca. 2,65 m bzw. ca. 3,00 m zu geschwemmt worden aufgrund der anstehenden rolligen Böden und des Grundwassereinflusses. Der Grundwasserzustand lag zum Zeitpunkt der Untersuchung auf einer Höhe von etwa 324,6 – 325,2 mNHN.

Der **mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW)** wird auf der Grundlage der Grundwasserdaten auf eine Höhe von **ca. 324,8 - 325,0 mNHN** geschätzt.

Neben den Grundlagenermittlungen trifft das Ingenieurbüro TAUW GmbH auch folgende Aussage:

„Durch den Klimawandel und die Zunahme von extremen Witterungsereignissen ist mit einer weiteren Zunahme von Hochwasserereignissen und damit verbundenen hohen Grundwasserständen zu rechnen. Gemäß Wasserwirtschaftsamt Regensburg liegen zur rechnerisch ermittelten Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Donau unmittelbar nordöstlich der Hauptstraße folgende Aussagen vor:

HQextrem: ca. 325,93 mÜNN

Zusätzlich ist in Abhängigkeit von Niederschlägen insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze oberhalb der schluffigen Böden und Sande mit relevanten/hohen schluffigen Anteilen mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser und der Bildung von Schichtwasser zu rechnen.“

Der Einfluss von immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen und potenziellen Hochwasserrisiken wurde in einem externen Verfahren untersucht und festgehalten. Folgende Aussagen werden hierin getroffen:

Gemäß der Gefahrenkarte für Oberflächenabfluss und Starkregen sind im Bereich des geplanten Baugebiets und in der direkten Umgebung mehrere Aufstaubereiche vorhanden (vgl. Abbildung 11). Auch Hauptfließwege verlaufen von West nach Ost über die Fläche des geplanten Baugebiets.



Abbildung 12: Potenzielle Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen (Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)

Anhand einer Fließwegsanalyse konnte folgendes Ergebnis festgehalten werden: Den nördlichen Rand des Baugebiets durchquert ein Fließweg (siehe Abbildung 12). Dieser beginnt westlich des Baugebiets in der Ortschaft Geisling. Der gesamte Bereich südlich des Kirchwegs zwischen dem geplanten Baugebiet und der Kirche entwässert in Richtung der Fläche des Baugebiets.

Die beiden landwirtschaftlichen Flächen westlich des Baugebiets zwischen der Ortschaft Geisling und der B8 entwässern ebenfalls in Richtung des Baugebiets. Dieser Fließweg durchquert das geplante Baugebiet im Süden von West nach Ost. Dort, wo sich die beiden Fließwege treffen kreuzen sie die Hauptstraße und verlaufen von dort in Richtung des Geislinger Mühlbachs. Der gesamte Bereich südlich der B8 ist ein Aufstaubereich.

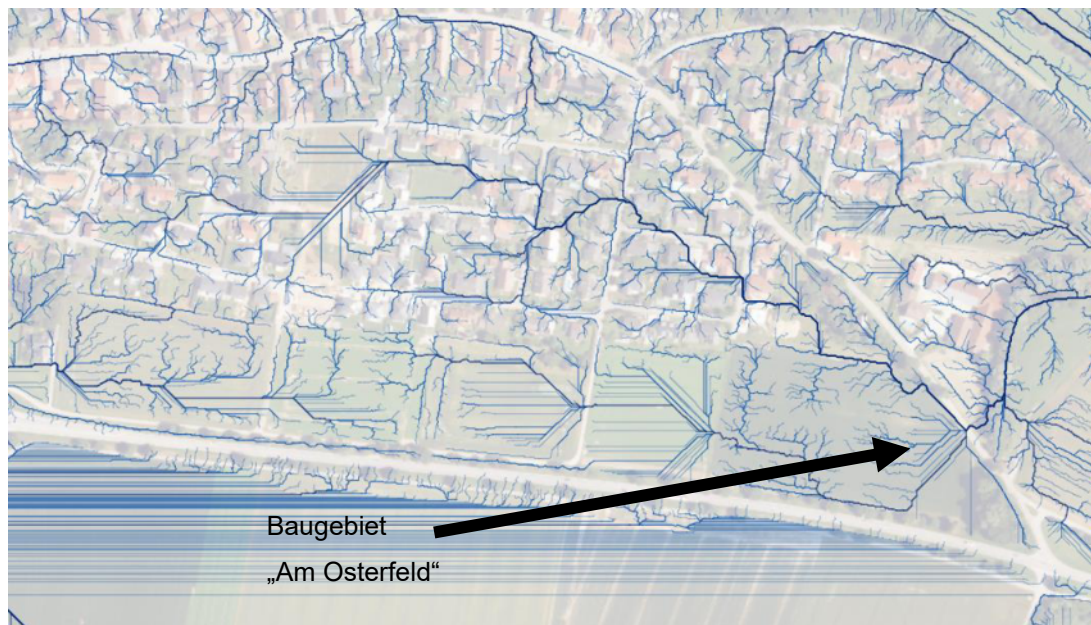


Abbildung 13: Ergebnisse der Fließweganalyse (S² BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner, 2025)

Das Baugrundgutachten sowie der Erläuterungsbericht „Überprüfung der Hochwasser- und Starkregenrisiken zur Erschließung des Sondergebiets Osterfeld, Geisling“ sind im Anhang beigefügt.

5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Zur potenziellen natürlichen Vegetation zählt Feldulmen-Eschen-Hain.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen, der Lage zwischen bebauten Gebieten sowie eines angrenzenden Gewerbegebietes hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung. Insgesamt ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wirkt sich beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus. Aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass keine Reviere von bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich anzutreffen sind. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.3.5 Schutzgut Luft/Klima

Die klimatischen Bedingungen befinden sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 8°C im für Bayern charakteristischen Mittel. Die mittleren Jahresniederschläge liegen laut Hydrologischem Atlas für Deutschland bei etwa 646 mm mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter.

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten.

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Planungsgebietsfläche liegt am südöstlichen Rand des Ortes Geisling und befindet sich zwischen bestehender Bebauung im Norden und der Bundesstraße B8 im Süden. Die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist zudem geprägt durch die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen und ist daher ohne besondere Bedeutung zur charakterisieren. Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der geplanten Ausgleichsflächen im Südosten des Plangebietes sowie durch die Durchgrünung innerhalb der Wohnbauflächen und des Kindergartens wird von einer geringen Beeinträchtigung bezüglich des Landschaftsbilds ausgegangen.

5.3.7 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)

Das Gebiet ist maßgeblich von den Lärmimmissionen der angrenzenden Bundesstraße 8 betroffen. Aus diesem Grund befinden sich die Gewerbeflächen im Anschluss an die Straße. Außerdem wird das Plangebiet im Südosten, und somit der Kindergarten, mittels einer ca. 14 m breiten Ausgleichsfläche von der Straße getrennt. Das Wohngebiet ist maximal auf Höhe der südlichsten Wohnbebauung Geislings ausgerichtet und befinden sich ca. 95 m von der Fahrbahnkante der Bundesstraße. Neben den Lärmimmissionen der B8 sorgen die im Bebauungsplan neu angelegten Gewerbeflächen für weitere Lärmimmissionen im Geltungsbereich, welche jedoch durch eine Kontingentierung zu keinen massiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führt. Durch den Kindergarten ist tagsüber mit Lärm zu rechnen. Allerdings ist dieser als sozialverträglicher Lärm einzustufen. Auch die im Geltungsbereich angesiedelte Feuerwehr Geisling kann bei Übungen oder einem Einsatz erhöhten Lärm verursachen. Die Häufigkeit dieser Immissionen wird jedoch als gering bis mittel eingeschätzt.

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind als relativ gering einzustufen. Da es sich nur um vier Gewerbeflächen handelt, ist auch hier der Liefer- bzw. Publikumsverkehr als gering einzuschätzen. Der Bring- und Abholverkehr beim Kindergarten sollte aufgrund der guten fußläufigen Anbindung kaum Lärmimmissionen hervorrufen. Falls dennoch auf den motorisierten Individualverkehr zurückgegriffen werden sollte, beschränken sich die Lärmimmissionen lediglich auf den östlichen Teil des Plangebietes, da die Parkplatzfläche ein Durchqueren des gesamten Gebietes nicht notwendig macht. Bei einem Einsatzbefehl der Feuerwehr können auf kurze Zeit viele Autos in das Plangebiet fahren. Durch die sinnvoll gewählte Lage der Feuerwehr am östlichen Rand sowie der Parkplatzflächen ist jedoch eine Auswirkung auf das gesamte Gebiet als gering bis mittel einzuschätzen.

Während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Durch die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr, der Anlagenlärm und die somit verbundenen Lärmimmissionen erhöhen.

5.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, Ensemble und landschaftsprägende Denkmäler fehlen im Planungsgebiet. Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich jedoch das gesamte Planungsgebiet auf einem Bodendenkmal (Aktensnummer D-3-7040-0250). Dieses wird wie folgt beschrieben: Gräberfeld der Frühbronzezeit, Siedlungen der Mittelbronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Frühlatènezeit und der römischen Kaiserzeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken, auf denen sich Bodendenkmäler befinden, vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind unter Einhaltung der Vorschriften als gering einzuschätzen.

5.3.9 Fazit der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Flora und Fauna können ausgeschlossen werden. Nachhaltige negative Auswirkungen sind demnach lediglich hinsichtlich der Neuversiegelung im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Gegebenenfalls kann es aufgrund zusätzlicher Immissionen zu geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin unter einer landwirtschaftlichen Nutzung stehen, mit der ungünstige Stoffeinträge in den Boden und das Grundwasser einhergehen können.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sollen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen.

5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Boden & Wasser

Es erfolgt die Festsetzung einer geringeren zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), als der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze von 0,4 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Auch die vergleichsweise geringe GRZ der Flächen für den Gemeinbedarf tragen zur Schonung von Grund und Wasserhaushalt bei. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden, zudem soll unverschmutztes Regenwasser von etwa Dachflächen auf dem Grundstück versickert werden. Auch das Oberflächenwasser der Erschließungsflächen wird über Versickerungsmulden naturnah behandelt. Um die Gefahren für den Mensch und der gebauten Umwelt aufgrund Starkregen- und Hochwasserrisiken zu minimieren und die Fließwege des Wassers zu berücksichtigen, wurden in enger Abstimmung der Erschließungs-, Entwässerungs- und Bauleitplanungen Maßnahmen getroffen. Diese sehen im Norden des Geltungsbereiches Gräben zwischen Parzelle 1 und Parzelle 2 und 6 vor. Darüber hinaus wurde auch eine Sickermulde östlich der Parzelle 7 festgesetzt. Über die Lage der Baufenster für Hauptgebäude und Garagen werden ebenfalls notwendige Flächen freigehalten.

5.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten. Darüber hinaus wird ungefähr die Hälfte des Ausgleiches innerhalb des Geltungsbereiches erzielt.

5.5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft

Mit einer wirksamen Durchgrünung der Wohnbauflächen kann eine Verminderung des Eingriffs und eine Optimierung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht werden. Mit einer Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich die Bebauung des Geltungsbereiches in die Umgebung einfügt und diese nicht überprägen. Außerdem kann durch die Platzierung der Ausgleichsfläche die Einsehbarkeit von der Bundesstraße stark reduziert werden und das Landschaftsbild sogar verbessert werden.

5.5.4 Fazit und Maßnahmen zur Überwachung

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet. Grundsätzlich ist die Einhaltung und Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

5.6 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs

5.6.1 Ermittlung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in folgende Nutzungen umgewandelt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Gewerbegebiet(GE_e) gemäß § 8 BauNV O mit eingeschränkter Nutzung.
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung – Kindergarten/ Kinderkrippe“
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche (vgl. Tabelle 6):

Tabelle 5: Ausgleichsrelevante Fläche

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 27.004 m ² |
| Spielplatz /Gemeinschaftsfläche | - 644 m ² |
| Flächen für Versickerungsmulden | - 777 m ² |
| Grünstreifen | - 27 m ² |
| Flächen für den Ausgleich | - 2.119 m ² |
| Ausgleichsrelevante Fläche | 23.437 m² |

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach den Hinweisen des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021).

Schritt 1: Bestandserfassung /-bewertung

Die Eingriffsfläche besteht aktuell primär aus landwirtschaftlicher Ackerfläche (ca. 90 % des Geltungsbereiches) sowie aus Grünland im Norden (Flurstück 746/1; ca. 10% des Geltungsbereiches). Erstere hat nach Biotopwertliste BNT eine geringe Bedeutung und erzielt somit nur 2 Wertpunkte (WP), Zweitere wird als Grünland auf 3 WP eingestuft.

Tabelle 6: Bestandserfassung des Geltungsbereiches nach Art und Anteil der Fläche

| Art der Fläche | Wertpunkte nach Biotopwertliste BNT | Anteil |
|----------------|-------------------------------------|--------|
| Ackerfläche | 2 | 90 % |
| Grünland | 3 | 10 % |

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Eingriffsschwere = Fläche [m²] x Beeinträchtigungsfaktor

Die ausgleichsrelevante Fläche unterteilt sich in folgende Arten (vgl. Tabelle 8):

Tabelle 7: Arten der ausgleichsrelevanten Flächen mit dazugehörigem Beeinträchtigungsfaktor und Eingriffsschwere

| Art der Fläche | Größe | Beeinträchtigungsfaktor | Eingriffsschwere |
|--------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Wohnbaugrundstücke | 7.168 m ² | (GRZ =) 0,35 | 2.509 m ² |
| Gewerbefläche | 7.227 m ² | (GRZ =) 0,50 | 3.614 m ² |
| Kindergarten | 3.317 m ² | (GRZ =) 0,40 | 1.327 m ² |
| Feuerwehr | 2.161 m ² | (GRZ =) 0,20 | 432 m ² |
| Verkehrsflächen | 3.564 m ² | 1,00 | 3.564 m ² |
| Summe | | | 11.446 m² |

Schritt 3: Ermittlung Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf =

Eingriffsschwere der ausgleichrelevanten Flächen x (Wertpunkte (WP) BNT der Eingriffsfläche im Ausgangszustand x Anteil der Flächen)

Ausgleichsbedarf =

11.446 m² x (90% x 2 WP + 10 % x 3 WP) = **24.037 WP**

Reduktion aufgrund umweltfreundlicher Festsetzungen (Planungsfaktor)

Im Bebauungsplan und Gründordnungsplan sind bereits Festsetzungen getroffen, welche einen naturnahen Umgang mit der Umwelt berücksichtigen:

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
(5.2 Ausführung von Stellplätze BP)
- Durchgrünung des Gebietes mittels klimaresilienter Bäume
(7.1 Bepflanzung BP)

Aufgrund dessen kann der Ausgleichsbedarf um 10 Prozent reduziert werden.

$$\begin{aligned} \textbf{Tatsächlicher Ausgleichsbedarf} &= 24.037 \text{ WP} - (24037 \text{ WP} \times 10\%) \\ &= \textbf{21.633 WP} \end{aligned}$$

5.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Um den tatsächlichen Ausgleichsbedarf zu kompensieren, werden zwei Maßnahmen ergriffen. Erstere Ausgleichsmaßnahme (AF1) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Osterfeld“ selbst. **AF 1** beträgt 2.119 m² und befindet sich auf der Teilfläche des **Flurstückes 745, Gemarkung Geisling**. Die zweite Maßnahme wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des **Flurstückes 3842 der Gemarkung Pfatter** ausgeführt und wird nachfolgend **AF2** betitelt.

Tabelle 8: Ausgleichsumfang und Bilanzierung Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

| Ausgleichsmaßnahme | Ausgangszustand nach BNT-Liste | | | Prognosezustand nach der BNT-Liste | | | Ausgleichsmaßnahme | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------------------|--|----------------|--------------------------|------------|-----------------------|
| | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Fläche (m ²) | Aufwertung | Ausgleichsumfang (WP) |
| AF1 | A11 | Bewirtschaftete Äcker | 2 | B212 | Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung | 8*1 | 2.119 | 6 | 12.714 |
| AF2 | G211 | Extensivgrünland | 6 | L433 | Sumpfwald, alte Ausprägung | 11*2 | 1.784 | 5 | 8.920 |
| Summe Ausgleichsumfang in WP | | | | | | | | | 21.634 |
| Bilanzierung | | | | | | | | | 1 WP |

*1: (inkl. 1 WP Timelag und 1 WP BE-Korridor B8)

*2: (inkl. 3 WP Timelag)

5.6.3 Kompensationsmaßnahmen

AF1

Flurstück: 745, Gemarkung Geisling

Entwicklungsziel: B212, Feldgehölz (mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten) mit Krautsaum, mittlere Ausprägung

Herstellung:

- Stufiger Aufbau: Sträucher an den Randflächen, Bäume im Inneren
- Krautsaum an den Rändern der Ausgleichsfläche entwickeln lassen
- Grenzabstand beachten
 - Bei Bäumen größer als 2 m Höhe ist ein Abstand von 4 m einzuhalten
 - Bei Sträuchern größer als 2 m Höhe ist ein Abstand von 2 m einzuhalten

Pflanzenliste:

| |
|---|
| Gebietsheimische (autochthone) Pflanzen (Vorkommensgebiet, 6.1 südliches Alpenvorland) mit Herkunftsnachweis |
| Bäume Mindestqualität: Heister 2 x v. H 100-150 cm, Pflanzraster 5m x 5m <ul style="list-style-type: none">• <i>Quercus robur</i> Stieleiche• <i>Acer platanoides</i> Spitzahorn• <i>Tilia cordata</i> Winterlinde• <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche• <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche• <i>Acer campestre</i> Feldahorn |
| Sträucher Mindestqualität: 2 x v. H 60-100 cm, Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m <ul style="list-style-type: none">• <i>Prunus spinosa</i> Schlehe• <i>Lonicera xylosteum</i> Rote Heckenkirsche• <i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel• <i>Corylus avellana</i> Hasel• <i>Cornus mas</i> Kornelkirsche |

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| • <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| • <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |

Pflege:

- Pflanzen in den ersten 3 Jahren ca. 1-2x jährlich ausmähen/freistellen
- Förderung von Sukzessionsgehölzen
- Förderung und Belassen von Totholz
- Bei Bedarf, Auflichten, Verjüngen der Baumschicht durch Einzelbaum-Entnahme
- Krautsaum alle 2 bis 3 Jahre abschnittsweise einmalige Mahd im September mit insektenschonendem Mähwerk

AF2

Flurstück: 3842, Gemarkung Pfatter

Die Ausgleichfläche ist bereits durch den Bebauungsplan „Einzelhandel Pfatter“ mit einem Flächenanteil von 2.149 m² belastet. Der Bereich südlich hiervon ist aufgrund des Bestandes nicht sinnvoll aufzuwerten.

Für den Bereich nördlich davon soll in Anlehnung an das Ausgleichskonzept des Bebauungsplans „Einzelhandel Pfatter“ eine weitere Entwicklung zu Gunsten des Bebauungsplans „Am Osterfeld“ erfolgen.

Ausgangszustand (vgl. Abbildung 13):

- Grünland (stillgelegte Ackerfläche seit ca. 2006)
- Gemeldet als Ackerfläche
- Bodenschätzung: Ackerzahl 36, Lehm
- Die Fläche steigt Richtung Süden ca. um 30 cm an und fällt Richtung Osten leicht um ca. 20 cm ab.

Bestand nach Umweltbericht „Einzelhandel Pfatter“ 2022

- Strukturreiche Wiese mit hohem Anteil an Nährstoffzeigern
- Im Norden hoher Anteil an Rohrglanzgras
- Im Süden befinden sich zwei Erlengruppen

- Erlenjungwuchs im Südosten
- Regelmäßig Feuchte- und Nässezeiger beigemischt.
- Vereinzelt gelbe Wiesenraute (*Thalictrum flavum*)
- Zielzustand Bebauungsplan „Einzelhandel Pfatter“: Streuobstwiese mit Mulde

Ausgleichsfläche Konzept vom 06.12.2023

- Oberbodenabtrag ganze Fläche 0,3 m
- Seigen u. nasse Mulden max. 0,5 m unter GOK
- Ansaat mit artenreichen Extensivgrünland feuchter Ausprägung
- In den ersten 2-3 Jahren Pflege, langfristig Sukzession

Da die Fläche mit Ziel als Ausgleichsfläche von der Gemeinde gekauft wurde und deshalb auch eine extensive Bewirtschaftung erfolgte und um dies zu honorieren wird der Ausgangszustand auf G211 gesetzt, wenn vermutlich auch stellenweise höherwertiger Bestand vorhanden ist.



Abbildung 149: Blick von Weg Richtung Westen

Prognosezustand:

Weiterführung des Konzeptes der bestehenden Ausgleichsfläche vom Vorhaben „Einzelhandel Pfatter“.

- Flachwasserbereiche (Seige, Mulden)
- Feuchtwald/Auwald mit Erlen-Eschenbestände

Herstellung:

- Abgrabung von Oberboden (ca. 0,3 m) auf ca. 70 % der Fläche (>500 m² Abgrabungsgenehmigung nötig)
 - Herstellung von mehreren Muldenbereichen
 - Tiefe ca. 30 cm, zum Rand flach auslaufen lassen, Lehmboden verdichten
- Initialbepflanzung gruppenweise mit Gehölzen im Inneren der Fläche an höheren Geländestellen, die durch die Modellierung entstanden sind
 - Erle, Traubenkirsche (Heister), Weidensteckhölzer von z. B. Bruch-Weide, Silber-Weide, Purpur-Weide, Korb-Weide
- Wildschutzzaun oder Einzelbaum Schutz gegen Wildverbiss

Pflege:

- Wiese: In den ersten 5 Jahren Pflegeschnitt 2-malige Mahd ab ca. 15.06
- Gehölzpflege: In den ersten 5 Jahren jährliches Freistellen der Anpflanzungen
- Nach den 5 Jahren Entwicklungspflege langfristig der Sukzession überlassen

5.7 Planungsalternativen

Für die Ausweisung des neuen Bau- und Gewerbegebietes in Geisling besteht kein alternativer Standort. Das betreffende Grundstück wurde von der Gemeinde Pfatter vorrangig erworben, um die Abwasserentsorgung für den westlichen Ortsteil von Geisling dauerhaft sicherzustellen. Die hierfür notwendige Vakuumleitung kann ausschließlich über dieses Areal geführt werden, da nur so die erforderliche Absaugwirkung gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus steht der Gemeinde Pfatter kein anderes geeignetes Grundstück für die dringend erforderliche Errichtung eines Kinderhauses sowie eines neuen Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung. Damit ist die Inanspruchnahme dieses Areals für die gemeindliche Entwicklung und Daseinsvorsorge unabdingbar.

6 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bayerische Landesamt für Umwelt. (2025). *Umweltatlas*.
- Bayerische Vermessungsverwaltung . (2024). [Online]. Verfügbar unter:
https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=7&r=0&l=vt_standard&t=ba
(Zuletzt geöffnet: Juni 2024).
- Bayerischer Bauernverband. (2018). *Steckbrief der bayerischen Land- und Forstwirtschaft*.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2019 bis 2024). *Statistik kommunal 2018 bis 2023, Gemeinde Pfatter 09 375 183*. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2021). *Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Pfatter Berechnungen bis 2033*. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2024). *Statistik kommunal 2023, Gemeinde Pfatter 09 375 183*. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2011). *Steckbrief Kulturlandschaftsraum 33 Dugau (Geuboden)*.
- Gemeinde Pfatter. (2025). *WA- und MI-Flächen*.
- Gemeinde Pfatter. (kein Datum). *Flächennutzungsplan*.
- Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung der Oberpfalz. (2024). *Checkliste zur Bedarfsbegründung*.
- S² BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner. (2025). *Erläuterungsbericht - Überprüfung der Hochwasser- und Starkregenisiken zur Erschließung des Sondergebiets Osterfeld, Geisling*.