

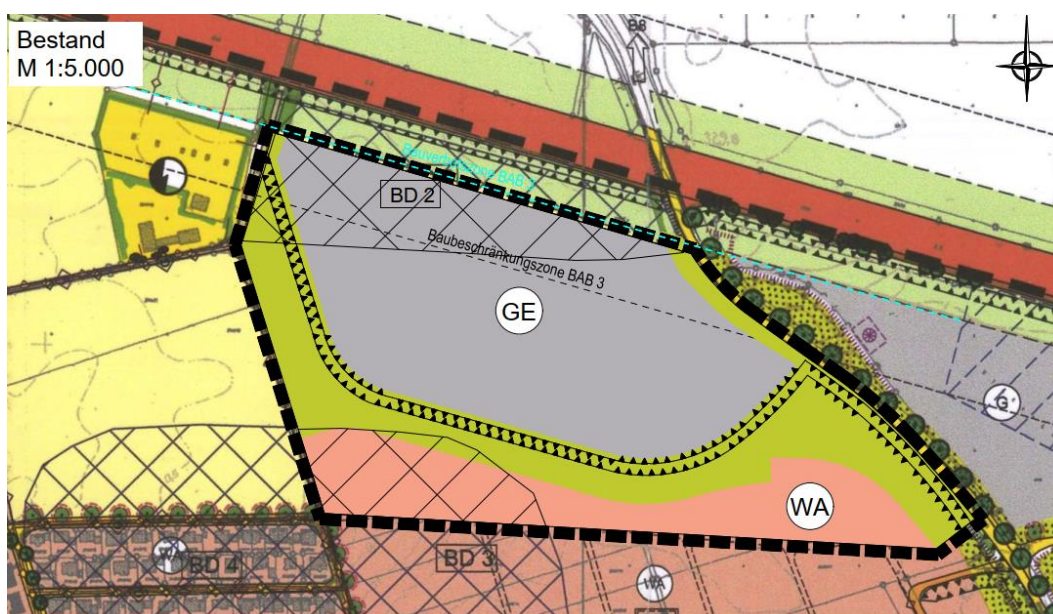


Stadt Neutraubling
Regensburger Str. 9
93073 Neutraubling

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Stadt Neutraubling Deckblattänderung Nr. 12


Begründung mit Umweltbericht

Entwurf
27.04.2023



PrNr. 529221

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

Inhalt

I Begründung	3
1 Anlass	3
2 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete	3
2.1 Übergeordnete Planungsziele	3
2.2 Planungsziele und Baulandbedarf	4
2.3 Schutzgebiete	5
2.4 Altlasten	6
3 Beschreibung des Vorhabens	6
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
4.1 Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft	6
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	6
4.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors	7
4.4 Ausgleichsmaßnahmen	7
5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	7
1 Einleitung	9
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans	9
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	9
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	14
3 Zusätzliche Angaben	14
3.1 Merkmale des Verfahrens	14
3.2 Monitoring	14
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
III Verfahrensvermerke	16
IV Deckblatt	18

I Begründung

1 Anlass

Die Stadt Neutraubling plant im nördlichen Teil des Stadtgebiets westlich des Gewerbe- und Industriegebiets Oberheising entlang der Autobahn A3 Gewerbeflächen zu schaffen. Gleichzeitig soll das im Flächennutzungsplan dargestellte südlich gelegene Wohngebiet durch eine Grünstreifen gestalterisch getrennt und durch Lärmschutzeinrichtungen geschützt werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neutraubling ist ein Teil des geplanten Gewerbegebiets bereits als Gewerbefläche ausgewiesen; der südliche Teil des Plangebiets ist bereits als allgemeines Wohngebiet mit öffentlicher Grünfläche und trennender Grünstreifen zum nördlich geplanten Gewerbegebiet dargestellt.

Anlass der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neutraubling ist zum einen die Erweiterung der Gewerbeflächen und somit eine Steigerung der Wirtschaftskraft der Stadt und der Region. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist zudem ein Sondergebiet Energie vorgesehen.

Zum anderen soll eine Unterbrechung der Erschließung durch eine Grünstreifen im Bereich der Bergacker Straße, aufgrund bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungsanlagen, vermieden werden. Die Gewerbeflächen sowie die künftige Erschließungsstraße werden im Bereich Bergackerweg in westliche Richtung erweitert.

Im Rahmen des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Neutraubling Nord“ werden grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche naturschutzrechtlich die Erweiterung der Gewerbeflächen vollumfänglich ausgleichen.

2 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete

2.1 Übergeordnete Planungsziele

Die Stadt Neutraubling ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) hinsichtlich der Raumstruktur als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Regensburg dargestellt. Neutraubling gehört zu den Siedlungsschwerpunkten im Raum Regensburg¹, ist raumordnerisch als Mittelzentrum dargestellt und ist aufgrund seiner Lage, der günstigen Verkehrsanbindung und der großen Anzahl von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet und in der unmittelbaren Umgebung einem hohen Siedlungsdruck sowie einer hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen ausgesetzt.

Gemäß Regionalplan ist u.a. im nördlichen Teil des Mittelbereichs Neutraubling anzustreben, Voraussetzungen zu schaffen, dass die vom Flughafen München ausgehenden wirtschaftlichen Belebungsseffekte im Einklang mit der anzustrebenden räumlichen Ordnung verstärkt genutzt werden können. Die zu erwartenden positiven wirtschaftlichen Impulse sollen insbesondere zur Verbesserung der gewerblichen Wirtschaftsstruktur im ländlichen Raum der Region beitragen².

¹ Regionalplan Region Regensburg (11) in der aktuellen Fassung

² Regionalplan Region Regensburg (11), Grundsatz der raumstrukturellen Entwicklung der Region und ihrer Teilräume

2.2 Planungsziele und Baulandbedarf

Planungsziele

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Neutraubling die westlich des Gewerbe- und Industriegebiets Oberheising parallel zur Autobahn A3 bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen zu erweitern. Im Übergangsbereich zur südlich geplanten Wohnbebauung (Bebauungsplan „Heising II“) ist eine breite Grünstreifen mit Lärmschutzwand vorgesehen, die das Gewerbegebiet gestalterisch in die Landschaft einbindet sowie das künftige Wohngebiet vor Verkehrs- und Gewerbelärm schützt und die Möglichkeit zur Entwicklung hochwertiger umfangreichen Grün- und Freiflächen bietet.

Die geplante Positionierung des Gewerbegebiets in die verlärmten Bereiche entlang der Autobahn und die gestalterische Trennung und Abschirmung des südlich geplanten Wohngebiets durch eine breite Grünstreifen mit Lärmschutzwand ermöglicht städtebaulich eine flächensparende verträgliche Konzentration von Wohnnutzung und Gewerbe in vorbelasteten Räumen.

Bedarf

Aus der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns bis 2039 (*gem. Daten des Bayerisches Landesamts für Statistik*)³ werden die Stadt und der Landkreis Regensburg in die höchste Kategorie mit einer stark zunehmenden Bevölkerungsentwicklung eingestuft.

Für die Stadt Neutraubling wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020⁴: 8.470 Personen

Jahr 2039 (Prognose): 9.400 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 19 Jahren von ca. 930 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 49 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2022 bis 2040⁵ für den Landkreis Regensburg ein Bevölkerungswachstum von 3,7 % von 152.300 Einwohner auf 157.900 Einwohner. Der Bevölkerungswachstum liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberpfalz, für den für den gleichen Zeitraum eine Zunahme von 2,1 % berechnet wurde.

³ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Stadt Neutraubling bis 2039, hrsg. im August 2021

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Neutraubling, Bevölkerungsstand 31.12.2020

⁵ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. im Januar 2022

Auch die tatsächlichen Statistiken aus den Jahren 2013-2021 belegen den relativ starken Bevölkerungszuwachs in der Stadt Neutraubling⁶:

	2010	2013	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geburten	139	114	138	137	151	120	138	123	128
Sterbefälle	111	102	107	103	116	116	141	133	156
Eheschließungen	55	53	69	69	68	69	38	65	73
Zuzüge	802	948	1.031	1.076	1.127	1.109	1.226	1.132	894
Wegzüge	662	774	977	919	1.167	948	1.033	1.058	896
Einwohner* ohne Nebenwohnsitz	13.049	13.509	13.689	13.891	13.900	14.019	14.217	14.258	14.183
Einwohner* mit Nebenwohnsitz	13.090	14.032	14.207	14.399	14.388	14.530	14.717	14.775	14.714
*je zum 31.12.									

Durch die Neuerrichtung des größten Fachmarktzentrums in Bayern, den Erweiterungen von großen Firmen wie Maschinenfabrik Guido GmbH, Krones AG und Makron GmbH steigt die Zahl der Arbeitsplätze in Neutraubling kontinuierlich an. Bei der momentanen Einwohnerzahl von 14.018 existieren in Neutraubling 14.269 Arbeitsplätze⁷. Ein kommunales Flächenmanagement wird momentan an der Flächenmanagement-Datenbank vom Bayerischen Landesamt für Umwelt erstellt.

Baulücken und Nachverdichtungspotenziale

In Neutraubling gibt es nur noch wenige verbliebene unbebaute Gewerbegrundstücke, die sich jedoch alle in privater Hand befinden. Nachverdichtungspotenziale für Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Die Stadt Neutraubling verfügt zurzeit über keine freien Gewerbeflächen.

Nachfrage

Der Stadt liegen konkrete Anfragen und Bewerbungen für über 50.000 m² Gewerbeflächen vor.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans reagiert die Stadt auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerbeflächen und beabsichtigt entsprechend den übergeordneten Planungszielen, die bauleitplanerische Voraussetzung für die Bereitstellung von Gewerbeflächen in Neutraubling zu schaffen.

2.3 Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-3-7039-0439 (Vorgeschichtliche Siedlung, vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit Grabhügeln). In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

⁶ Quelle: Stadt Neutraubling

⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Statistik 2017

2.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der künftigen Erschließung bei Erdarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

3 Beschreibung des Vorhabens

Standort und geplante Nutzung

Das ca. 15 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebiets an der Autobahn A3 westlich der Ortsumgehung Neutraubling. Ca. 8,5 ha des Plangebiets wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt; im nordöstlichen Teil werden ca. 0,3 ha als Sondergebiet Energie nach § 11 BauNVO dargestellt; im südlichen Teil ist eine öffentliche Grünfläche mit Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ortsumgehung Neutraubling erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Entsorgung des Niederschlagswasser erfolgt im Rahmen von § 55 (2) WHG, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Immissionen

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten können.

Verkehr

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurde entlang der Autobahn ein Schallschutzwall errichtet.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand an der Autobahn A3 westlich der Ortsumgehung Neutraubling und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche befindet sich in einer durch Verkehrsstraßen und bauliche Strukturen geprägten Umgebung.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet Energie mit einer sich nach Süden anschließenden breiten öffentlichen Grünfläche (Grünzäsur) umgewandelt. Beeinträchtigungen entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen durch Gebäude und Straßen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Einbindung des Gewerbegebiets durch Grünzäsur.

- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Neutraubling Nord“; Die ermittelten Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Stadt Neutraubling abgebucht.

4.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Der Ausgangszustand des Plangebietes wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden⁸ in der folgenden Tabelle bewertet.

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/o
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/u*
Landschaftsbild	I/u*
∅	I/o

* Vorbelastungen durch Autobahn, Ortsumgehung Neutraubling, Gewerbe- und Industriegebiet Oberheising

Das Plangebiet wird insgesamt der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im mittleren Bereich zugeordnet.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in Abhängigkeit von den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und hat aufgrund der Nutzung und der umliegenden Nutzungsstrukturen (nördlich angrenzende Autobahn A3 und östlich angrenzendes Gewerbe- und Industriegebiet) 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 von geringer Bedeutung. Funde der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen möglicher Brutplätze von Bodenbrütern wird die Baufeldfreimachung für den Bau der öffentlichen Erschließung im Winterhalbjahr empfohlen.

⁸ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbots-
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnatur-
schutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets werden vorhandene Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen optimal genutzt und der Flächenverbrauch durch zusätzliche Erschließungsstraßen so weit wie möglich reduziert.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist. Das Plangebiet ist von Norden von der Autobahn A3 und im Osten von der Ortsumgehung und einem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet umgeben; Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds werden aufgrund der vorhandenen Strukturen als nicht erheblich eingestuft.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Bei der vorliegenden Planung wurden die Grundsätze des Umweltschutzes wie folgt berücksichtigt:

- flächensparende verträgliche Konzentration von Wohnnutzung und Gewerbe in vorbelasteten Räumen durch Positionierung des Gewerbegebiets in die verlärmten Bereiche entlang der Autobahn;
- gestalterische Trennung und Abschirmung des südlich geplanten Wohngebiets durch eine breite Grünzäsur mit Lärmschutzwahl.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Zur Beschreibung siehe Teil I, Kap. 4 und Kap. 5.

Für die Pflanzen- und Tierwelt ist das Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Verkehrsstraßen von geringer Bedeutung. Artenschutzrechtlich relevante Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Baubedingt wird der größte Teil des Plangebiets verändert bzw. überbaut; eine ca. 15 ha umfassenden Fläche mit Böden hoher natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung.

Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Es sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Stadtgebiet zwischen den Wohngebieten Heising II und der Autobahn A3.

Die geplante Positionierung des Gewerbegebiets in die verlärmten Bereiche entlang der Autobahn und die gestalterische Trennung und Abschirmung des südlich geplanten Wohngebiets durch eine breite Grünzäsur mit Lärmschutzwall ermöglicht städtebaulich eine flächensparende verträgliche Konzentration von Wohnnutzung und Gewerbe in vorbelasteten Räumen.

Auswirkungen:

Vorhabenbedingt werden ca. 15,0 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen. Mit der geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes werden vorhandene Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen optimal genutzt und der Flächenverbrauch durch zusätzliche Erschließungsstraßen so weit wie möglich reduziert.

Ergebnis:

Es sind aufgrund der Vereinbarkeit der Planung mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung Neutraublings Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Vorherrschende Böden im Plangebiet sind Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm. Die Böden werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzen eine hohe natürliche Ertragsfunktion und eine gute Sickerfähigkeit.

Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vermutlich durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel und insbesondere entlang der Autobahn durch Verkehrsemissionen belastet.

Auswirkungen:

Vorhabenbedingt wird die Bodenstruktur im Plangebiet fast vollständig verändert bzw. überbaut.

Ergebnis:

Es sind aufgrund anthropogener Vorbelastungen insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Allgemein ist im Bereich der Donauebene von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Es besteht aufgrund der hohen Durchlässigkeit des anstehenden kiesigen Untergrunds abhängig von der Dicke des Oberbodens ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko (z.B. Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln bei intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen).

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet reduziert. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert. Die Entsorgung des Niederschlagswasser erfolgt im Rahmen von § 55 (2) WHG, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage im Bereich der Autobahn und der Nutzungsstrukturen klimatisch keine besondere Bedeutung. Das lokale Klima und die Lufthygiene sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Verkehrsstrassen vorbelastet.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets im Vergleich zu einer intensiv genutzten Ackerfläche nicht erheblich beeinträchtigt. Die geplante Grünzäsur minimiert die kleinklimatischen Auswirkungen durch Gebäude und versiegelte Flächen.

Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet. Demgegenüber vermindern sich die kleinklimatischen Belastungen, die zurzeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Verkehrsstrassen und bauliche Strukturen in der Umgebung geprägt.

Auswirkungen:

Aufgrund der Vorbelastungen insbesondere durch die Autobahn A3 und das östlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der benachbarten Verkehrsstrassen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf das südlich geplante Wohngebiet können durch die geplante Grünzäsur mit Schallschutzeinrichtungen vermieden werden. Im Rahmen der Bauarbeiten ist vorübergehend mit einer Beeinträchtigung durch Staub- und Lärmemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Südlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-3-7039-0439 (Vorgeschichtliche Siedlung, vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit Grabhügeln).

Auswirkungen:

In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bei Einhaltung der denkmalrechtlichen Auflagen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	gering
Fläche	mittel
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaftsbild	gering

Mensch	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstrukturen nicht wesentlich verbessern. Allerdings könnte ein ca. 15 ha große Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung eine hinsichtlich der Infrastruktur günstig gelegenes Gebiet nicht als Gewerbefläche genutzt werden. Die Stadt Neutraubling würde aufgrund der hohen Nachfrage versuchen, an einer anderen weniger geeigneten Stelle Gewerbeflächen auszuweisen.

Insgesamt gesehen ist die vorliegende Planung aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand der Autobahn und den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen als die umweltverträglichere Lösung anzusehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz.

Schutzgut Fläche und Boden

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen, zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

Schutzgut Wasser

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen sowie die Einbindung des Gewerbegebiets durch Grünzäsur wird das lokale Kleinklima sowie die Lufthygiene verbessert.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Schutzgut Mensch

Zum Schutz des südlich geplanten Wohngebiets ist das Gewerbegebiet durch eine Grünstreifen mit Lärmschutzanlagen umgeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen Bodendenkmäler ist gemäß Art. 7 BayDSchG für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in Abhängigkeit von den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet besitzt für die Ausweisung als Gewerbegebiet folgende günstige Standorteigenschaften, die das Gebiet verglichen mit anderen Standorten als besonders geeignet erscheinen lassen:

- Optimale Verkehrsanbindung über die Ortsumgehung Neutraubling zum nahegelegenen Autobahnanschluss Neutraubling,
- Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung,
- Lage des Gewerbegebiets in dem durch Verkehrsstrassen und bauliche Strukturen geprägten Bereich.

Insbesondere hinsichtlich der Verkehrsanbindung gibt es im gesamten Stadtgebiet keinen vergleichbaren Standort.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Neutraubling durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließung durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beabsichtigt die Stadt Neutraubling die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung von Gewerbeflächen sowie eines Sondergebiets Energie westlich des Gewerbe- und Industriegebiets Oberheising zu schaffen.

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und durch den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird durch eine Grünstreifenanlage mit Lärmschutzeinrichtungen, die das südlich geplante Wohngebiet abschirmt, in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

III Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Neutraubling hat mit Beschluss des Stadtrats _____ die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ mit redaktionellen Änderungen vom _____ festgestellt.

Neutraubling, den

.....
Harald Stadler, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regensburg hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom _____ Az.: _____ 12. Änd. FNP Neutraubling-Me gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Neutraubling, den

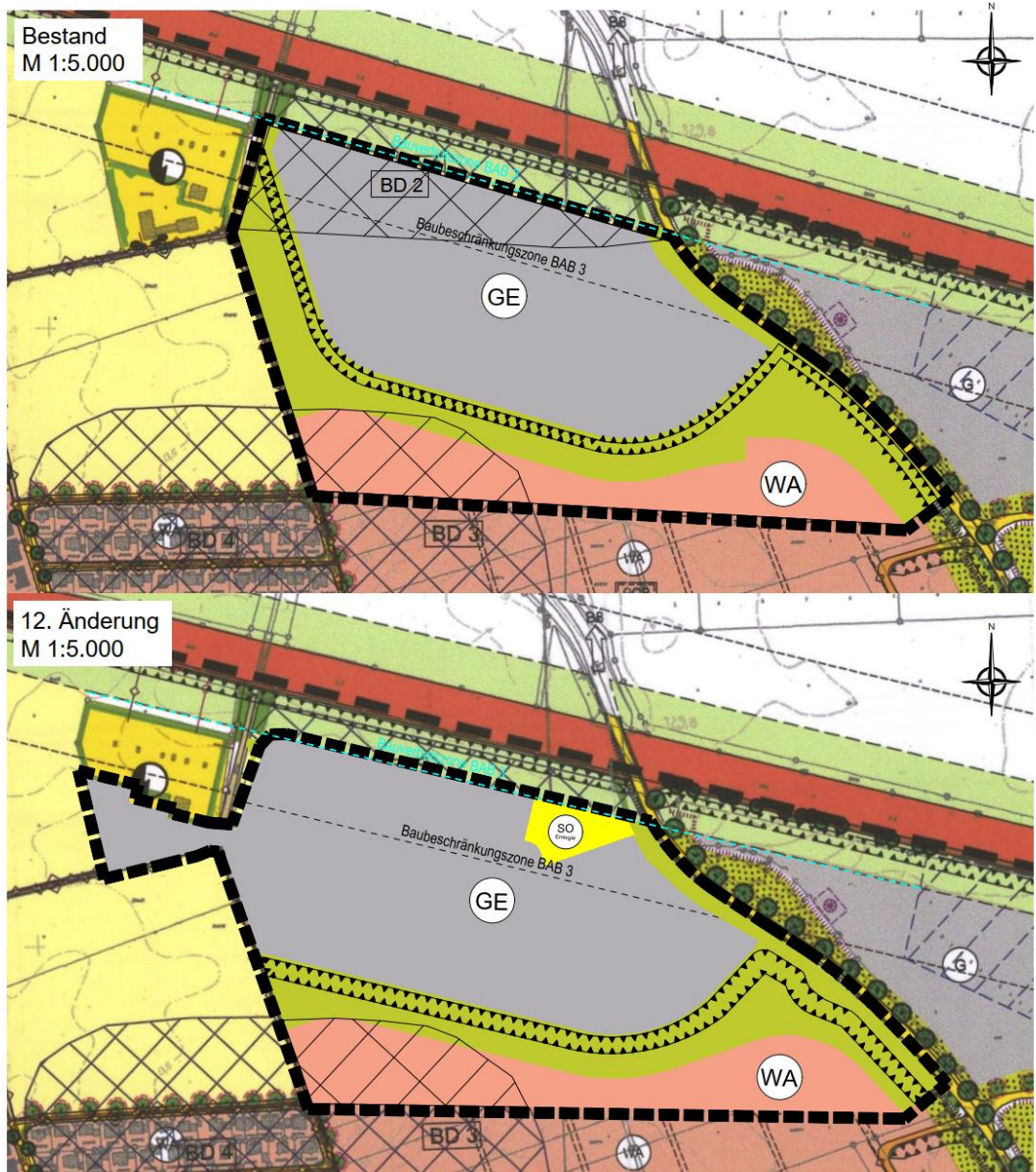
.....
Harald Stadler, Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden
in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen
Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215
BauGB wird hingewiesen.









Neutraubling, den

.....
Harald Stadler, Erster Bürgermeister

IV Deckblatt



Zeichenerklärung

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Sondergebiet Energie (§ 11 BauNVO)
-  Öffentliche Grünfläche
-  Bodendenkmal
-  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-  Geltungsbereich der Änderung
(FINr. 1248/2 (TF), 2144/6 (TF), 2144/7, 2144/10, 2144/40, 2144/45 (TF), 2145/2, 2145/3, 2145/9, 2145/10 (TF), 2145/11, 2145/12 (TF), 2145/13 (TF), 2145/17 (TF), 2145/18 (TF), 2145/19, 2145/20, alle Gemarkung Neutraubling)
-  Bauverbotszone BAB 3

Die übrigen Pflanzzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Neutraubling einschließlich der Deckblattänderungen 1-10.



 **Stadt Neutraubling**
Landkreis Regensburg

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
 Deckblattänderung Nr. 12
 M 1:5.000

Entwurf 27.04.2023

Planverfasser:

