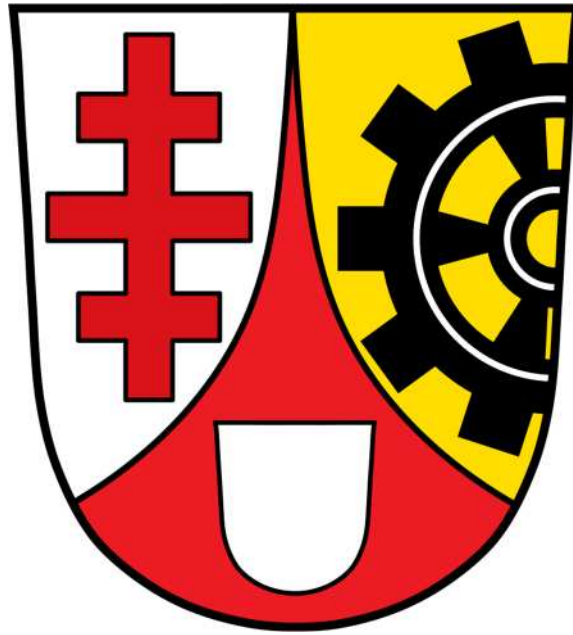


STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

NEUTRAUBLING
REGENSBURG
OBERPFALZ



14. Deckblattänderung

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neutraubling

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON: +49 (0)94 01 92 11 - 0

FAX: +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.almann-ingenieure.de

e-mail: neutraubling@almann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 21.11.2024

Entwurfsfassung: 10.04.2025

Feststellungsfassung: 18.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Planzeichnung.....	6
3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung.....	8
4. Lage und Dimension	9
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
5.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	10
5.2 Bauleitplanung.....	13
5.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung	13
5.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	13
6. Wesentliche Auswirkungen.....	15
6.1 Erschließung und technische Infrastruktur	15
6.2 Immissionsschutz	16
6.3 Denkmalschutz	18
6.4 Biotop	18
6.5 Natur- und Landschaftsschutz	18
6.6 Belange des Umweltschutzes.....	19
6.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	19
6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	21
6.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	21
6.8.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	21
7. Sonstiges.....	22
8. ANLAGE - Umweltbericht	23
8.1 Beschreibung der Planung.....	23
8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	23
8.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
8.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	23
8.2.1 Landesplanung / Regionalplanung	23
8.2.2 Landschaftsplan	24
8.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen	24
8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	24
8.3.1 Schutzgut Mensch.....	24
8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
8.3.3 Schutzgut Boden.....	25

8.3.4	Schutzgut Wasser	25
8.3.5	Schutzgut Klima / Luft	26
8.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	26
8.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
8.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
8.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	27
8.4.1	Schutzgut Mensch.....	27
8.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	27
8.4.3	Schutzgut Boden.....	28
8.4.4	Schutzgut Wasser	28
8.4.5	Schutzgut Klima / Luft	29
8.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	29
8.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	30
8.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	30
8.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	30
8.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	30
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	30
8.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	31
8.9	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	31

1. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vom 01.07.2024 bis 04.08.2024 wurde gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Satz 1 HS 1 BauGB eine vorgezogene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Deckblattänderung in der Fassung vom 20.06.2024 durchgeführt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.11.2024 hat in der Zeit vom 13.12.2024 bis 19.01.2025 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.11.2024 hat in der Zeit vom 13.12.2024 bis 19.01.2025 stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2025 bis 30.06.2025 beteiligt.

6. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2025 bis 30.06.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer: _____, Anschrift: Pommernstraße 19 SÜD in 93073 Neutraubling, während folgender Zeiten: _____ bereitgestellt.

Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

7. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.06.2026 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.06.2026 festgestellt.

Neutraubling, den ____.

Harald Stadler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Das Landratsamt Regensburg hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ____., AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Regensburg, den ____.

Unterzeichner/-in

(Siegel
Genehmigungsbehörde)

9. Ausgefertigt

Neutraubling, den ____.

Harald Stadler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

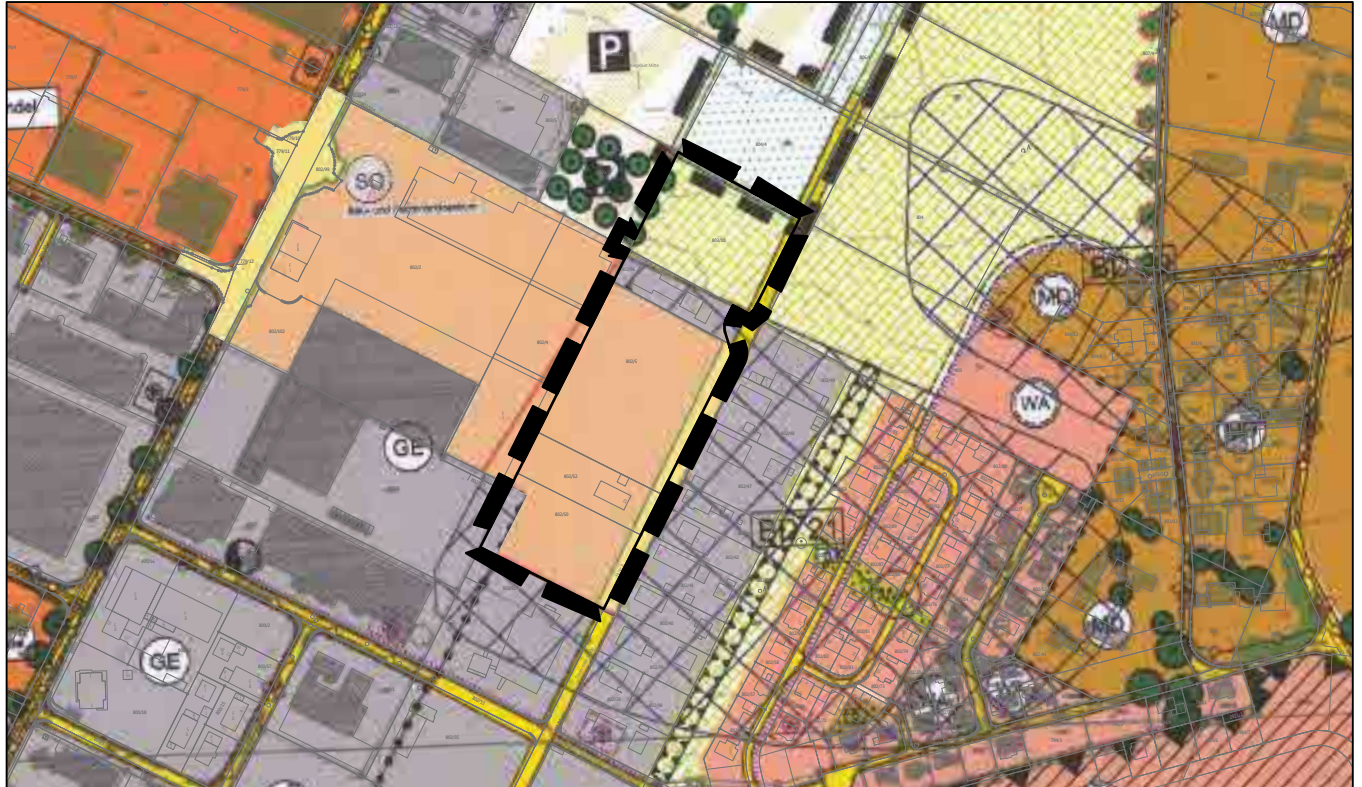
10. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am _____._____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neutraubling, den _____._____

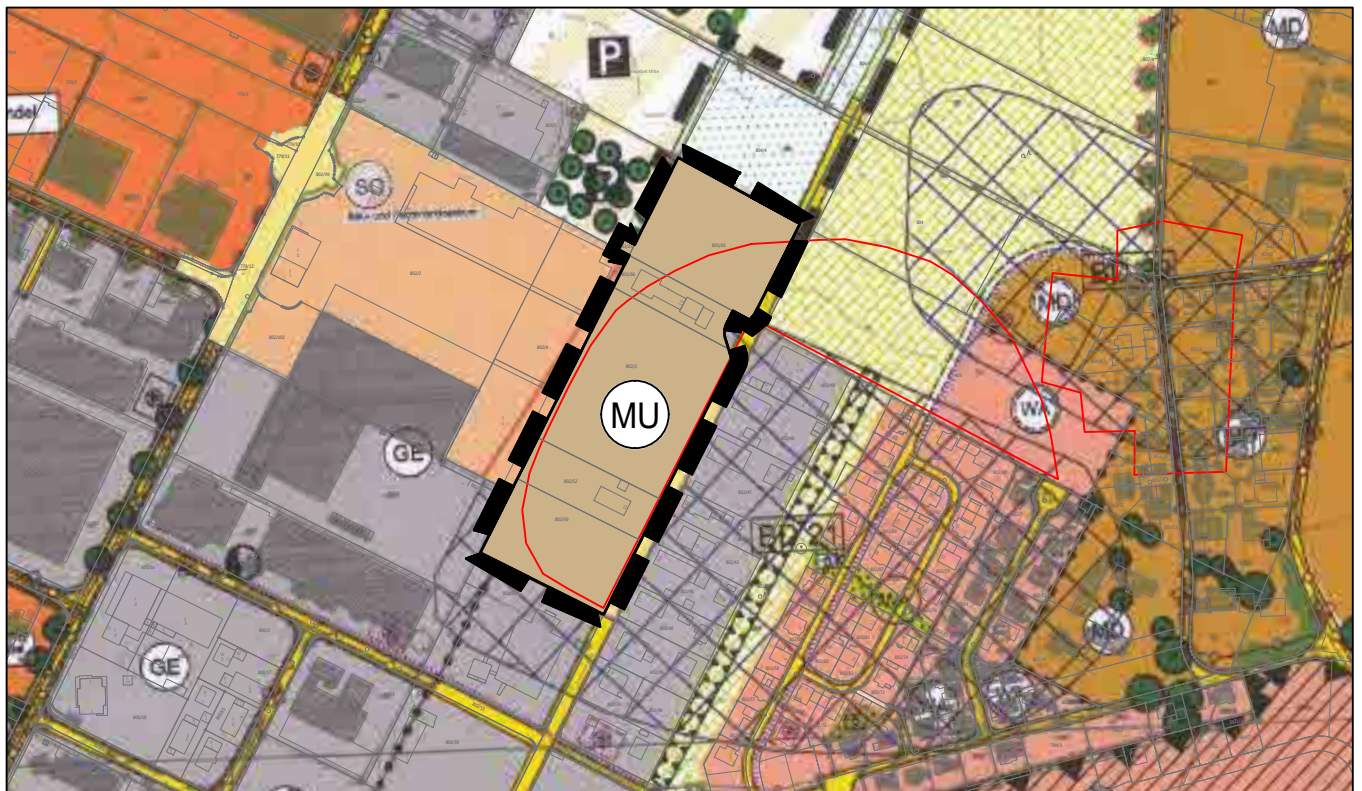
Harald Stadler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

2. Planzeichnung



14. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Stadt Neutraubling



Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Urbane Gebiete (§ 6 BauNVO)
-  Bodendenkmal
-  Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum (§ 11 BauNVO)
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Parkanlage geplant

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

14. Deckblattänderung wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neutraubling



Planzeichnung

Vorentwurf vom 21.11.2024
Entwurf vom 10.04.2025
Feststellungsfassung vom 18.06.2026



M 1:5.000

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01.9211-0
FAX +49 (0)94 01.9211-50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Das Erfordernis für die 14. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neutraubling ergibt sich aus dem veränderten Entwicklungsziel der Stadt Neutraubling für die Änderungsflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neutraubling stellt die Änderungsflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E), Sondergebiet (SO) für ein Bau- und Fachmarktzentrum sowie eine geplante Parkanlage dar.

Zwei Flurstücke wurden seither bebaut und gewerblich genutzt. Das geplante Bau- und Fachmarktzentrum konnte aufgrund fehlender Investoren nicht realisiert werden. Damit konnten die Änderungsflächen bislang nicht vollständig gemäß ihrer beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung realisiert werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Flächen für Dienstleistungen, Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie der zentralen Lage sollen die Änderungsflächen mit der vorliegenden Bauleitplanung in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden.

Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, den bereits bestehenden Kaufpark Neutraubling städtebaulich in Richtung Osten abzuschließen und neben Flächen für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen auch dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen.

Zweck der Änderung ist es, eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen innerhalb der Änderungsflächen zu ermöglichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung zu schaffen und dabei das vorhandene, gewerblich geprägte Umfeld immisionsschutzfachlich zu berücksichtigen.

Gemäß dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll mit der vorliegenden Änderung und Umwandlung bereits vorhandener Bauflächen ein vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt und nachverdichtet werden.

Die Änderungsflächen sind von bereits bebauten und gewerblich genutzten Flächen umgeben und erschlossen.

Da durch die umliegenden Gewerbebetriebe sowie den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Traunreuter Straße schädliche Emissionen auf den Änderungsflächen zu erwarten sind, werden auf Bebauungsplanebene eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und sowohl passive als auch aktive/bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsflächenbedarf für die Nutzungsänderung kann auf einer Fläche der Stadt Neutraubling erbracht werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Änderungsflächen gemäß ihrer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung sowie aus Gründen der Konfliktvermeidung in ein urbanes Gebiet umzuwandeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkret vorliegendes Bauvorhaben zu schaffen.

Somit besteht Planerfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.

Ziel ist es auch, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Kauf- und Wohnpark“ zu schaffen, welche im Parallelverfahren erfolgt. Damit kann das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

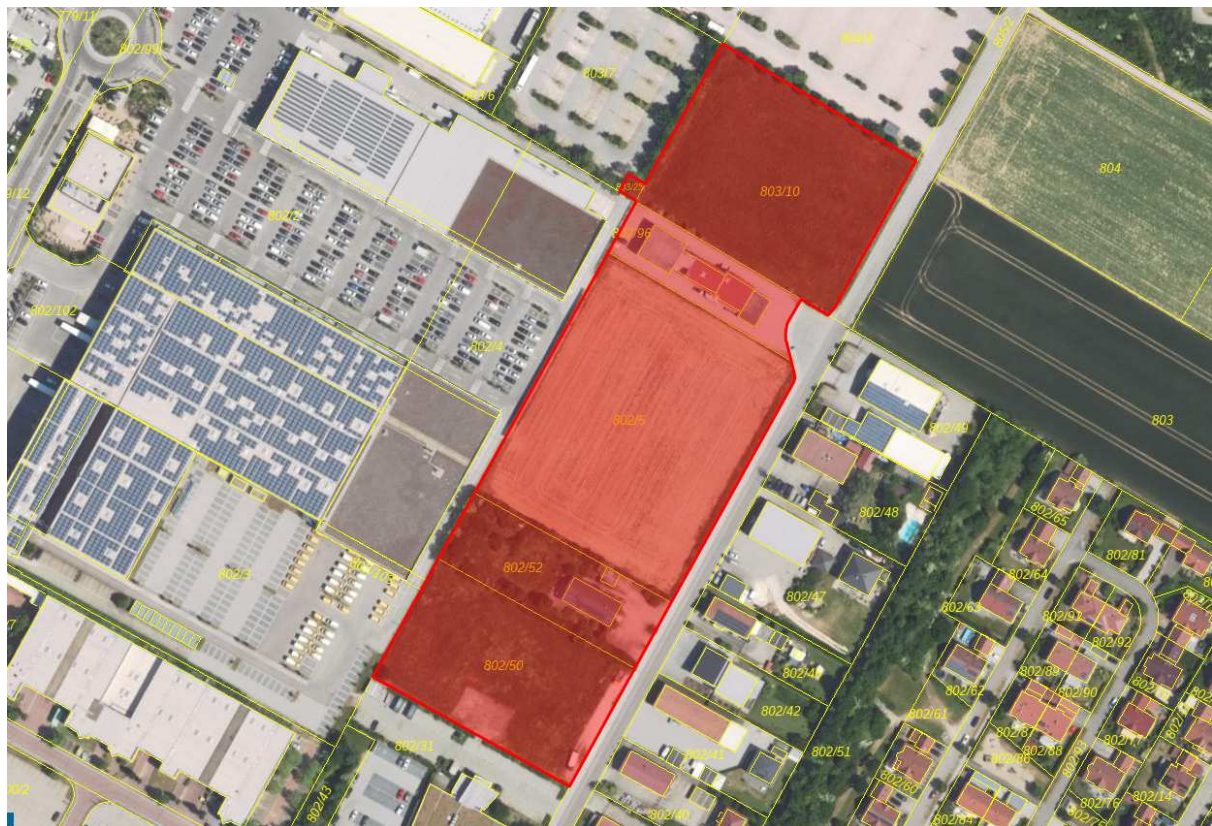
4. Lage und Dimension

Das Stadtgebiet Neutraubling liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Regensburg, unmittelbar an der Grenze zur Stadt Regensburg.

Die Änderungsflächen liegen im südlichen Teil der Stadt Neutraubling.



TK mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.

Im Westen grenzen die Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Kaufparks Neutraubling an. Hier befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, ein Postverteilzentrum sowie Parkplätze. Im Norden setzen sich ebenfalls Parkplätze fort. Im Süden schließen sich Gewerbeflächen an. Im Osten grenzen die Traunreuter Straße, Gewerbe- und gemischte Bauflächen an. Im Nordosten liegen landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen.

Die Änderungsflächen sind bereits teilweise bebaut, versiegelt und werden gewerblich genutzt (Flurstücke Nr. 802/50, 802/52 und 802/96, Gemarkung Neutraubling). Die verbleibenden Flurstücke und Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt.

Die Änderungsflächen sind nahezu eben. Lediglich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Geländeböschung.

Aufgrund der bisherigen Nutzung (Gewerbe, Acker, Wiese) sind keine bedeutenden Gehölzstrukturen vorhanden. Lediglich auf dem Flurstück Nr. 802/52 waren kleinere Gehölze, Hecken und Sträucher vorhanden, die im Zuge der Kampfmittelsondierung entfernt wurden.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 802/5, 802/50, 802/52, 802/96, 803/10 und 803/25 der Gemarkung Neutraubling, Stadt Neutraubling, mit einer Fläche von insgesamt 26.340,54 m² (2,6 ha) und stellt ein Urbanes Gebiet (MU) dar.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**, Stand 01.06.2023, wird die Stadt Neutraubling als Mittelzentrum dem Verdichtungsraum Regensburg zugeordnet.

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-

Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Mit der vorliegenden Änderung möchte die Stadt Neutraubling ihrer Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung mit Wohn- und Arbeitsplätzen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge nachkommen und Abwanderung vermeiden.

Die Änderungsflächen konnten bislang nicht vollständig gemäß ihrer beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung (Gewerbe- und Sonderbaugebiet für ein Bau- und Fachmarktmarkzentrum) entwickelt werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung sollen die Änderungsflächen in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden, um sowohl eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen zu ermöglichen, den unterschiedlichen Raumnutzungsansprüchen zu begegnen, die notwendigen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung zu schaffen als auch das vorhandene, gewerblich geprägte Umfeld ausreichend zu berücksichtigen.

Die Änderungsflächen sind bereits überwiegend als Bauland „vorbereitet“. Lediglich das nördliche Flurstück ist bislang als öffentliche Grünfläche baurechtlich festgesetzt und soll in eine Baufläche umgewandelt werden.

Mit der Planung eines Kindergartens und sozial geförderten Wohnungen in zentraler Lage von Neutraubling mit guter Anbindung an den ÖPNV entspricht die Änderung dem LEP-Grundsatz 1.2.2 sowie dem LEP-Ziel 1.2.5.

Gemäß dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit der vorliegenden Änderung ein vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt und nachverdichtet, welches im LEP-Ziel 3.2 verankert ist. Nach Aussage der Regierung der Oberpfalz handelt es sich vorliegend um eine „flächeneffiziente Nachverdichtungsmaßnahme“.

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Umfeld erfolgt im Bebauungsplan der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Änderungsflächen.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Neutraubling ebenfalls als Mittelzentrum dem Verdichtungsraum Regensburg zu.

Naturschutzgebiete oder -parks, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Trenngrün, regionale Grünzüge, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Bodenschätze und Landschaft o.ä. sind von der Änderung nicht betroffen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

5.2 Bauleitplanung

5.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neutraubling, ortsüblich bekanntgemacht am 18.07.2006, stellt die Änderungsflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) und geplante Parkanlage dar. Innerhalb der Gewerbeflächen ist ein flächiges Bodendenkmal dargestellt.

Im Zuge einer 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, ortsüblich bekanntgemacht am 28.01.2016, wurde ein Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet „Bau- und Fachmarktzentrum“ umgewandelt, das vorhandene Bodendenkmal nachrichtlich neu dargestellt und die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen an die tatsächlich hergestellte Situation angepasst.

Die Flächen im Umfeld sind als Sondergebiet „Bau- und Fachmarktzentrum“, Gewerbegebiet, Parkplatz oder Parkanlage dargestellt.

5.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen zum einen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ (Plangebiet 1), welcher am 03.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht und zwischenzeitlich vier Mal geändert wurde.

Die Flurstücke Nr. 802/5, 802/50, 802/52 und 802/96 sind hierin als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,55 und einer Geschossflächenzahl von max. 1,65 bei max. III Vollgeschossen festgesetzt. Die Baufenster sind mittels Baugrenze großzügig festgesetzt. Zwischen den Baufenstern und der Traunreuter Straße sind „private Gebäudevorräume (repräsentative Grünflächen)“ festgesetzt, durch die sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg zieht.

Das Flurstück Nr. 803/10 ist als „Grünfläche, öffentlich zugänglich und naturnah gestaltet gemäss Freiflächengestaltungsplan nach Absprache mit dem Landratsamt“ festgesetzt, innerhalb derer verschiedene Pflanzfestsetzungen getroffen wurden.

Darüber hinaus liegen die Änderungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße“, welcher am 28.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht wurde und gleichzeitig die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes darstellt.

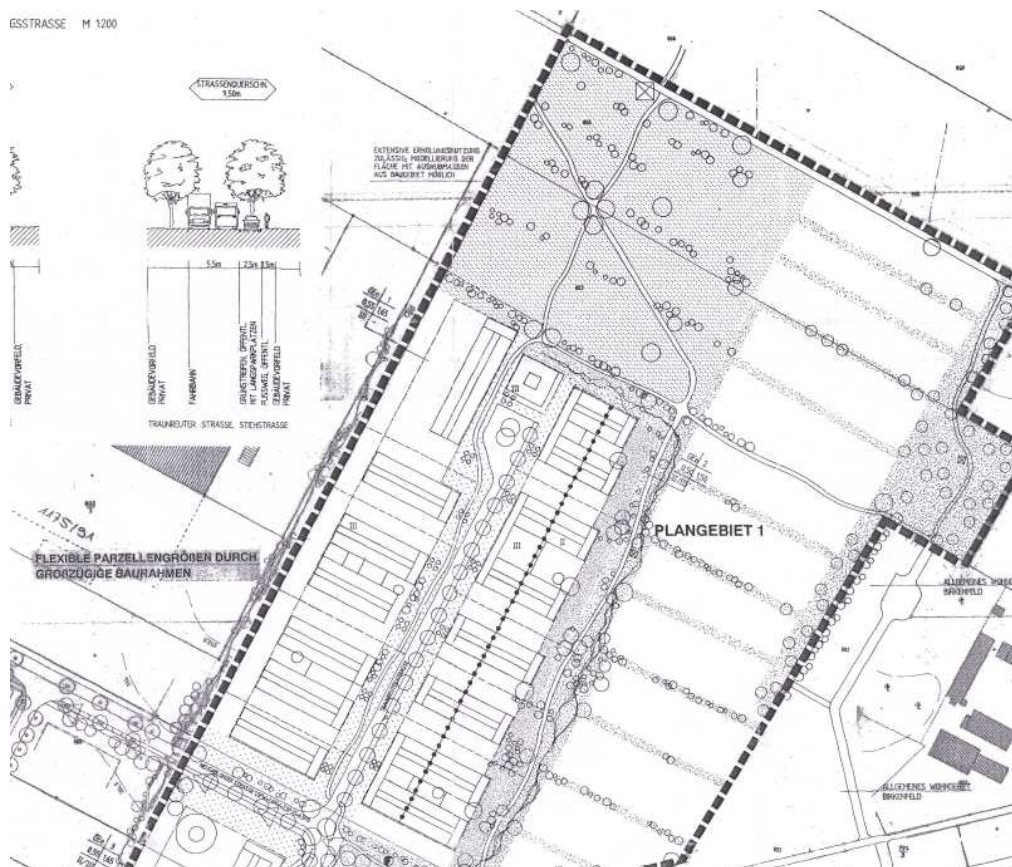
Hierbei wurden die Flurstücke Nr. 802/5, 802/50 und 802/52 von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Sondergebiet „Bau- und Fachmarktzentrum“ umgewidmet und die Grundflächenzahl auf max. 0,8 erhöht. Daneben wurde ein zulässiger Einfahrtsbereich sowie im Norden ein zusätzlicher Fußweg in Richtung Kaufpark festgesetzt.

Damit liegen die Änderungsflächen in einem Gebiet nach § 30 BauGB.

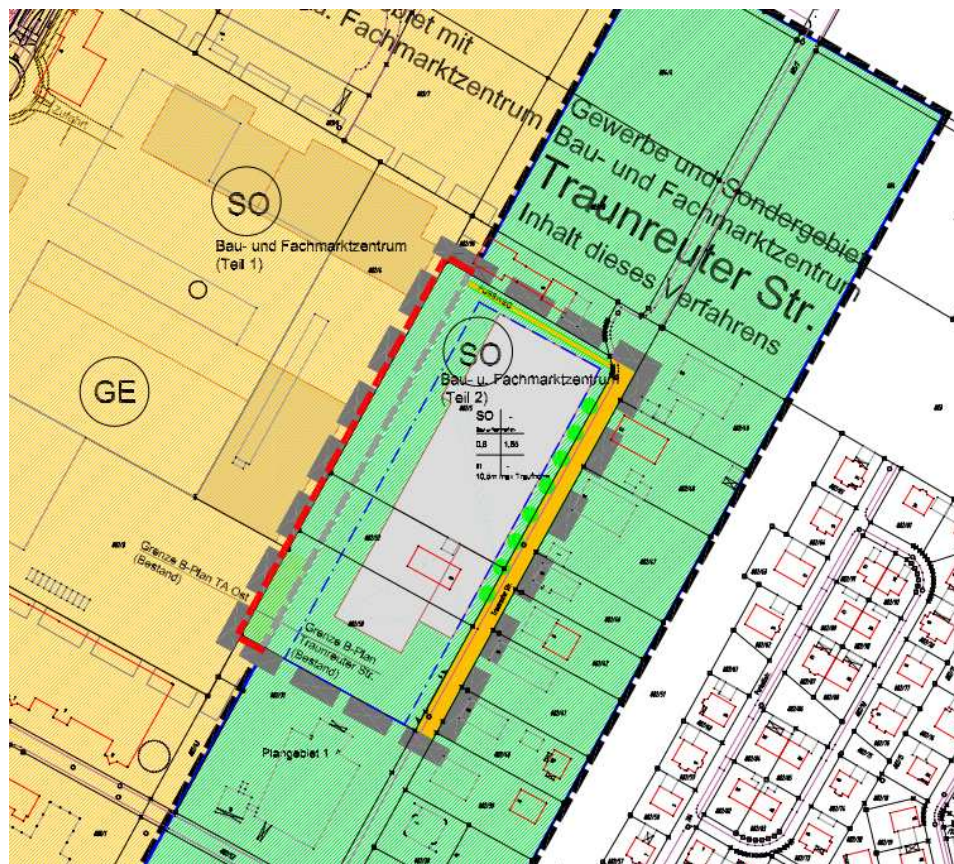
Die 4. Änderung, ortsüblich bekanntgemacht am 15.04.2020, betrifft Flächen im südlichen Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ (Plangebiet 1) und liegt somit außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich liegt auch im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans „Gewerbe und Industriegebiet mit Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum, Teilabschnitt Ost“ vom 28.01.2016.

Der räumliche Geltungsbereich sowie die Flächen der o.g. Bebauungspläne und Änderungen sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.



Auszug B-Plan „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ (Plangebiet 1)“, o.M.



Auszug B-Plan „Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße“, o.M.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Änderungsflächen sind über die Traunreuter Straße (Ortsstraße) im Osten erschlossen. Diese ist, von der Südumgehung kommend, bis zum Wendehammer bereits vollständig mit einem Mehrzweckstreifen ausgebaut. Dieser wird im Zuge der Erschließung teilausgebaut.

Ab dem Wendehammer verläuft die Traunreuter Straße bereits teilausgebaut weiter in Richtung Norden. Langfristig ist vorgesehen, die Traunreuter Straße bis zum Anschluss an die Böhmerwaldstraße im Norden vollständig mit einem Fußweg auszubauen.

Intern sind die Änderungsflächen über private Verkehrsflächen erschlossen. Diese dienen zum einen der inneren Erschließung, zum anderen der Verbindung des westlich gelegenen Kaufparks Neutraubling mit der Traunreuter Straße.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist ca. 210 m in Richtung Westen entfernt.

Der nächste Haltepunkt der Deutschen Bahn ist ca. 2,2 km in Richtung Südwesten (HP Obertraubling) entfernt.

Trinkwasserversorgung

In der Traunreuter Straße ist bereits eine Trinkwasserleitung der Stadt vorhanden. Diese verläuft derzeit von Süden kommend bis zum Wendehammer.

Die Änderungsflächen sind bereits überwiegend an diese Leitung angeschlossen. Lediglich das Flurstück Nr. 803/10 ist nicht angeschlossen, kann im Zuge der Erschließung jedoch an diese Leitung angebunden werden.

Schmutzwasserentsorgung

In der Traunreuter Straße ist bereits ein Mischwasserkanal vorhanden. Diese verläuft derzeit von Süden kommend bis zum Wendehammer.

Die Änderungsflächen sind bereits teilweise an diese Leitung angeschlossen.

Die verbleibenden Änderungsflächen können im Zuge der Erschließung ebenfalls an diese Leitung für die Schmutzwasserableitung angeschlossen werden.

Die Erschließung der Änderungsflächen erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasserentsorgung

Die bereits bebauten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches entwässern das anfallende Niederschlagswasser derzeit in den bestehenden Mischwasserkanal in der Traunreuter Straße.

Für Neu- und Umbauten sowie auf den noch unbebauten Änderungsflächen ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone oder über geeignete unterirdische Anlagen zu versickern. Gemäß durchgeführten Bodengutachten (s. Umweltbericht) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Die erforderlichen Mindestabstände zum MHGW sind entsprechend den geltenden Richtlinien einzuhalten.

Das Niederschlagswasser der Traunreuter Straße, welches im Bereich von Süden bis zum Wendehammer anfällt, wird derzeit in den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Traunreuter Straße eingeleitet. Dies ist auch weiterhin so vorgesehen.

Der Bereich der Traunreuter Straße, der ab dem Wendehammer in Richtung Norden verläuft und derzeit teilausgebaut ist, soll im Zuge der Erschließung ausgebaut werden. Im Zuge des Ausbaus ist vorgesehen, das hier anfallende Niederschlagswasser in einer parallel zur Fahrbahn verlaufenden Mulde breitflächig oder über geeignete unterirdische Anlagen zu versickern.

Brandschutz

Der Grundschutz an Löschwasser von 96 m³/h kann über die bestehende Trinkwasserleitung der Stadt sichergestellt werden.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr. Die örtliche Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Änderungsbereiches möglich.

Vom Änderungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus.

Stromversorgung, Telekommunikation

In der Traunreuter Straße sind bereits Strom- und Telekommunikationskabel der REWAG und der Telekom vorhanden. Diese verlaufen derzeit von Süden kommend bis zum Wendehammer.

Die Änderungsflächen sind bereits überwiegend an diese Leitung angeschlossen.

Zur Versorgung der Änderungsflächen werden in Abstimmung mit der REWAG drei Trafo-Stationen errichtet.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

6.2 Immissionsschutz

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kauf- und Wohnpark“, welcher im Parallelverfahren durchgeführt wird, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die als Anlage der Begründung zum B-Plan beiliegt. Deren Ergebnisse sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

Verkehrslärm

Auf der östlich angrenzenden Traunreuter Straße (Ortsstraße) entstehen bereits Emissionen durch die hier verlaufenden Verkehrsbewegungen. Um diese konkret zu ermitteln, fand während des Verfahrens eine automatische Verkehrszählung der Stadt Neutraubling statt.

Zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsbewegungen kann auf Basis der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von knapp 2.000 Fahrten/Tag gerechnet werden.

Nach Baufertigstellung und vollständiger Nutzungsaufnahme ist somit zu erwarten, dass die Traunreuter Straße mit rund 3.320 Kfz/Tag befahren wird.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt darauf aufbauend zu folgenden Ergebnissen:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den der Traunreuter Straße zugewandten Fassaden im MU am Tag und in der Nacht überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können dagegen eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 an den Ostfassaden der geplanten Gebäude entlang der Traunreuter Straße erforderlich.

Wie zuvor genannt, wird der Verkehr auf der Traunreuter Straße durch die vorliegende Bauleitplanung zunehmen. Hinsichtlich des „anlagenbezogenen Verkehrs“ und dessen Auswirkungen auf das bestehende Umfeld und deren Nutzungen kommt die Schalltechnische Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

- Am maßgeblichen Immissionsort Traunreuter Straße 21 (GE) können auch nach Realisierung aller Baumaßnahmen (Planfall) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht deutlich eingehalten werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung für die bestehenden Nutzungen im Umfeld der Änderungsflächen durch den anlagenbezogenen Verkehr aus dem Plangebiet besteht somit nicht.

Gewerbelärm

Östlich der Traunreuter Straße sind Gewerbebetriebe vorhanden, für die im B-Plan immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgesetzt sind.

Im Westen grenzt der bestehende Kaufpark Neutraubling mit zugehörigem Parkplatz an. Die Flächen befinden sich in einem Gewerbegebiet mit im B-Plan festgesetzten Geräuschkontingenten. Diese werden zwar im Bestand derzeit faktisch nicht vollends ausgeschöpft, haben aber planungsrechtlich weiterhin Bestand und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Norden und Süden grenzen Parkplätze an. Die Frequentierung wurde empirisch erhoben, hier finden ausschließlich im Zeitbereich Tag Fahrbewegungen statt.

Im Südwesten befindet sich ein Postverteilzentrum. Aufgrund der betriebsbedingten Nutzungen entstehen hier entsprechende Fahrbewegungen, auch zu Nachtzeiten.

Die angrenzenden Gewerbeflächen im Norden (Flurstücke Nr. 804/2 und 804/4), welche derzeit als Logistik- und Pufferfläche genutzt werden, wurden entsprechend ihrer Nutzung schalltechnisch berechnet.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu folgenden Ergebnissen:

- In den Teilgebieten MU 3 und MU 5 – MU 11 können die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MU-Gebiet am Tag und in der Nacht nicht eingehalten werden.
- Durch die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel des B-Plans „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ können die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können tags und nachts durch die nördlich und südlich gelegenen Gewerbeflächen eingehalten werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse sind in Richtung Westen schalltechnische Maßnahmen zu ergreifen. Da hier jedoch weder aktiver (aus städtebaulichen Gründen) und bei Gewerbelärm auch kein passiver Schallschutz möglich ist, sind für schutzbedürftige Räume an den betroffenen Fassadenseiten bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Laubengängen, vorge-setzten (Glas-)Fassaden, Prallscheibenkonstruktionen oder auch Hamburger HafenCity-Fenster erforderlich.

Da die Gebäude eine Abschirmwirkung für die jeweils hinterliegenden Gebäude besitzen, wird eine Baureihenfolge von West nach Ost empfohlen.

Ungeachtet der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind für die Fassaden die Schalldämmmaße der Außenbauteile zu ermitteln. Demnach wurden die betroffenen Fassaden den jeweiligen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zugeordnet, die als passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind.

Die Festsetzungs- und Hinweisvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie Nutzungskonflikte vermieden werden.

Landwirtschaft

Die angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

6.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb der Änderungsflächen das Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit“ (D-3-7039-0433) vor. Die Lage und Umgrenzung des Bodendenkmals sind in der Planzeichnung zur Deckblattänderung nachrichtlich dargestellt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalfachliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen. Daneben wird auf die Vorgaben der Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Es ist vorgesehen, im Vorfeld der Erschließung eine denkmalfachliche Sondage innerhalb der Änderungsflächen durchzuführen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange, landschaftsprägende Denkmäler sowie von Bebauung freizuhaltende Sichtachsen sind nicht betroffen.

6.4 Biotope

Es sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen liegen außerhalb von Naturparks, Natur-, Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebieten.

6.6 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare, umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

6.7 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur vorliegenden Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen, da die Änderungsflächen bereits teilweise bebaut sind, landwirtschaftlich und gewerblich genutzt werden und durch die umliegenden Nutzungen (Gewerbe, Straßen) stark anthropogen geprägt sind.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Änderungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Änderungsbereich sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bereits bebauten Flächen sowie Verkehrsflächen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung der Bauflächen können Brutplätze feldgebundener Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von heckenbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da kein Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen erfolgt.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (land- und forstwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden,

dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Durch die bereits bestehenden Bebauungen und Versiegelungen liegen bereits anthropogene Eingriffe vor. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Änderungsbereiches bereits bebaute Siedlungsflächen und Versiegelungen vorhanden sind und so anthropogene Einflüsse bereits auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Änderungsflächen bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Ortsstraße, Verkehr, Bebauung, Gewerbe etc.) beeinflusst werden. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung ist daher nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die Bauleitplanung erheblich betroffen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und Bebauungen kann derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen aktuell nicht vor.

Mit hinreichender Sicherheit kann ausgeschlossen werden, dass durch die Bauleitplanung eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population an Brutvögeln sowie Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Bauleitplanung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar.

6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen für die vorgesehene Bauflächenentwicklung werden lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	bereits teilweise bebaut und versiegelt, private Grünflächen (Hausgärten) vorhanden, teilweise landwirtschaftlich genutzt, im Umfeld Siedlungsflächen, landwirtschaftliche Flächen und Straßen vorhanden	gering
Boden	bereits teilweise bebaut und versiegelt, geringe Deckschicht, geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, versickerungsfähig	gering
Wasser	hoher Grundwasserabstand, kein Oberflächengewässer vorhanden	gering
Klima/Luft	eingeschränkte Lage mit mittlerem Luftaustausch, mittlere Vorbelastung durch bestehende Nutzungen, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug, Innenentwicklungspotential	gering
Orts- und Landschaftsbild	Lage südliches Stadtgebiet, Fernwirkung in Richtung Nordosten, Umfeld landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, Vorbelastung durch Straßen und Gebäude	gering
Zusammengefasst:		gering

6.8.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Flurstücke Nr. 802/5, 802/50 und 802/52, Gemarkung Neutraubling, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße" und sind als Sondergebiet „Bau- und Fachmarktzentrum“ mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt.

Die Flurstücke sollen in ein Urbanes Gebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,6 bzw. 0,8 umgewandelt werden. Hieraus ergibt sich kein Ausgleichsflächenbedarf.

Das Flurstück Nr. 802/96, Gemarkung Neutraubling, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Traunreuter Straße" (Plangebiet 1) und ist als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,55 festgesetzt.

Durch die Umwandlung in ein Urbanes Gebiet soll die Grundflächenzahl auf max. 0,8 erhöht werden. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 468 Wertpunkten.

Das Flurstück Nr. 803/10 ist im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Traunreuter Straße" (Plangebiet 1) als „Grünfläche, öffentlich zugänglich und naturnah gestaltet gemäss Freiflächengestaltungsplan nach Absprache mit dem Landratsamt“ festgesetzt.

Das Flurstück 805/2 (TF) (728,36 m²) wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche und auf dem Flurstück Nr. 803/25 (64,01 m²) wird ein Fußweg festgesetzt.

Durch die Umwandlung der Flurstücke in ein Urbanes Gebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,6 bzw. 0,8 sowie die Umwandlung in Verkehrsflächen ergibt sich bei einer angesetzten Gesamtfläche von 7.388,63 m² ein Ausgleichsbedarf von 17.733 Wertpunkten.

Nimmt man beide Ausgleichsbedarfe zusammen, ergibt sich ein notwendiger Ausgleichsbedarf in Höhe von 18.201 Wertpunkten.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann auf dem Flurstück Nr. 195 (TF) der Gemarkung Luckenpaint, Gemeinde Thalmassing auf einer Fläche von insgesamt 2.280 m² verbindlich zugeordnet werden. Hier wird die Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland festgesetzt.

Die Umsetzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Stadt Neutraubling.

Die verbindliche Zuordnung der Ausgleichsfläche und -maßnahmen erfolgt auf Bebauungsebene.

7. Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neutraubling mit den bisher durchgeführten Änderungen.

8. ANLAGE - Umweltbericht

8.1 Beschreibung der Planung

8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Die vorliegende Deckblattänderung wandelt Gewerbe-, Sondergebiets- und Grünflächen gemäß dem vorliegenden Bedarf in ein Urbanes Gebiet um.

Städtebauliches Ziel ist es, den bereits bestehenden Kaufpark Neutraubling städtebaulich abzuschließen und neben Flächen für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen auch dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Zweck der Planung ist es, eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen innerhalb der Änderungsflächen zu ermöglichen, die notwendigen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung zu schaffen und dabei das vorhandene, gewerblich geprägte Umfeld immissionschutzfachlich zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 2,6 ha. Die Änderungsflächen sind bereits erschlossen und zum Teil bebaut.

Die Bauleitplanung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung dar.

8.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergaben sich nicht.

8.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

8.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, wird die Stadt Neutraubling als Mittelzentrum dem Verdichtungsraum Regensburg zugeordnet.

Mit der vorliegenden Änderung möchte die Stadt Neutraubling ihrer Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung mit Wohn- und Arbeitsplätzen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge nachkommen und Abwanderung vermeiden.

Die Änderungsflächen konnten bislang nicht vollständig gemäß ihrer beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung (Gewerbe- und Sonderbaugebiet für ein Bau- und Fachmarktmittelzentrum) entwickelt werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung sollen die Änderungsflächen in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden, um sowohl eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen zu ermöglichen, den unterschiedlichen Raumnutzungsansprüchen zu begegnen, die notwendigen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung zu schaffen als auch das vorhandene, gewerblich geprägte Umfeld ausreichend zu berücksichtigen.

Die Änderungsflächen sind bereits überwiegend als Bauland „vorbereitet“. Lediglich das nördliche Flurstück ist bislang als öffentliche Grünfläche baurechtlich festgesetzt und soll in eine Baufläche umgewandelt werden.

Mit der Planung eines Kindergartens und sozial geförderten Wohnungen in zentraler Lage von Neutraubling mit guter Anbindung an den ÖPNV entspricht die Planung dem LEP-Grundsatz 1.2.2 sowie dem LEP-Ziel 1.2.5.

Gemäß dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit der vorliegenden Änderung ein vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt und nachverdichtet, welches im LEP-Ziel 3.2 verankert ist.

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Umfeld erfolgt auf Bebauungsplänen ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Änderungsflächen.

Der Regionalplan Region Regensburg (11) ordnet Neutraubling ebenfalls als Mittelzentrum dem Verdichtungsraum Regensburg zu.

Naturschutzgebiete oder -parks, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Trenngrün, regionale Grünzüge, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Bodenschätze und Landschaft o.ä. sind von der Änderung nicht betroffen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

8.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist in den aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Neutraubling integriert.

8.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen liegen im südlichen Stadtgebiet von Neutraubling.

Im Westen grenzen die Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Kaufparks Neutraubling an. Hier befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, ein Postverteilzentrum sowie Parkplätze. Im Norden setzen sich ebenfalls Parkplätze fort. Im Süden schließen sich Gewerbeflächen an. Im Osten grenzen die Traunreuter Straße, Gewerbe- und gemischte Bauflächen an. Im Nordosten liegen landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen.

Die Änderungsflächen sind bereits teilweise bebaut, versiegelt und werden gewerblich genutzt (Flurstücke Nr. 802/50, 802/52 und 802/96, Gemarkung Neutraubling). Die verbleibenden Flurstücke und Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt. Darüber hinaus liegen Teilflächen der Traunreuter Straße innerhalb des Änderungsbereiches.

Die Änderungsflächen sind nahezu eben. Lediglich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Geländeböschung.

Emissionen entstehen bereits durch den Verkehrslärm auf der Traunreuter Straße im Osten sowie den angrenzenden Parkplatzflächen. Weitere Emissionen entstehen durch die gewerblichen und gemischten Nutzungen im Umfeld.

Damit sind sowohl die Änderungsflächen als auch die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da die Flächen bereits teilweise bebaut und erschlossen sind. Im direkten Umfeld bestehen ebenfalls keine Erholungseinrichtungen, Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Die im Umfeld bestehenden Rad- und Wanderwege sind von der Änderung nicht betroffen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Änderungsflächen sind bereits erschlossen, teilweise bebaut und gewerblich genutzt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung (Gewerbe, Acker, Wiese) sind keine bedeutenden Gehölzstrukturen vorhanden. Lediglich auf dem Flurstück Nr. 802/52 sind kleinere Gehölze, Hecken und Sträucher vorhanden.

Die Änderungsflächen liegen außerhalb von Naturparks, Natur-, Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebieten.

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten liegen derzeit nicht vor, amtlich kartierte Biotopflächen sind nicht vorhanden. Es ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Die Änderungsflächen tragen aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und Bebauung nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

8.3.3 Schutzgut Boden

Die Änderungsflächen sind bereits erschlossen und teilweise bebaut.

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Geotechnischen Bericht des Büros für Geologie Bertlein GMH, Gutachten Nr. 202305033 vom 29.08.2024 zusammengefasst sind. Der Bericht liegt der Stadt Neutraubling vor.

Die Untersuchung ergab, dass im südlichen Änderungsbereich Auffüllungen geringer Mächtigkeit aus Sand und Schluff stattgefunden haben. Unter dem Mutterboden bzw. den Auffüllungen schließt sich im Änderungsbereich eine Deckschicht aus Sand-Schluff-Gemischen mit geringen Kiesanteilen (Schwemmsedimente) bzw. „Rotlage“ aus Schluff und Ton an. Danach setzen sich typische Terrassensedimente aus Sand fort, die mit zunehmender Tiefe vermehrt in Kies übergehen.

Laut Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Terrassensedimenten (k_f -Wert von 10^{-4} m/s) möglich.

Nach Bodenschätzung herrscht auf den Flächen teilweise die Bodenart stark sandiger Lehm und sandiger Lehm mit den Ackerzahlen von 51, 52, 61 und 79 vor.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Altlasten, Dolinen, Geotope sowie Georisiken vor. Die Freimessung der Bohrpunkte für die Baugrunduntersuchung erbrachte bis 3,5 m u. GOK keine Hinweise auf Munitionsreste oder Blindgänger.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, HQ₁₀₀-, HQ_{extrem}- oder HQ_{häufig}-Gebieten, wassersensiblen Bereichen, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht.

Laut Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser auf 329,2 m NHN (min. 328,6 m NHN, max. 329,65 m NHN) angetroffen. Es wird ein Bemessungswasserstand von 330,3 m NHN vorgeschlagen.

Gemäß der Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Starkregen ist im Umgriff der Deckblattänderung mit mäßigem bis starken Abfluss zu rechnen. Im nordöstlichen Bereich ist mit potentiellen Aufstauplätzen in Geländesenken zu rechnen. Gemäß der herausgegebenen

Handlungsempfehlung zur Hinweiskarte erfolgen lediglich Hinweise und Empfehlungen für die weiteren Planungen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf die Erkenntnisse der Hinweiskarte hingewiesen, Planänderungen oder -ergänzungen ergeben sich daraus nicht.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherigen Nutzungen.

8.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsflächen liegen im südlichen Stadtgebiet von Neutraubling.

Aufgrund der Lage und den bereits bestehenden Erschließungen und Nutzungen handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit mittleren Durchlüftungsqualitäten. Trotz der infrastrukturellen, gewerblichen und gemischten Prägung ist das Plangebiet als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Änderungsbereich vorhanden. Der Änderungsbereich hat aufgrund der Lage und Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Neutraubling.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen rund um Neutraubling. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

8.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Änderungsflächen liegen im südlichen Stadtgebiet von Neutraubling.

Aufgrund der Lage und umliegenden Bebauung entsteht eine Fernwirkung in Richtung Nordosten.

Das städtebauliche Umfeld ist gewerblich und landwirtschaftlich geprägt. Vorbelastung bestehen bereits durch die vorhandenen Straßen, Bestandsgebäude und Nutzungen.

Das Ortsbild von Neutraubling ist geprägt von gewerblich und gemischt genutzten Bebauungen, Wohngebäuden, Straßen und technischen Infrastrukturen.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb der Änderungsflächen das Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit“ (D-3-7039-0433) vor. Die Lage und Umgrenzung des Bodendenkmals sind in der Planzeichnung zur Deckblattänderung nachrichtlich dargestellt.

Es ist vorgesehen, im Vorfeld der Erschließung eine denkmalfachliche Sondage innerhalb der Änderungsflächen durchzuführen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange, landschaftsprägende Denkmäler sowie von Bebauung freizuhaltende Sichtachsen sind nicht betroffen.

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

8.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zur Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

8.4.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen sind bereits teilweise bebaut, versiegelt und werden gewerblich genutzt (Flurstücke Nr. 802/50, 802/52 und 802/96, Gemarkung Neutraubling). Die verbleibenden Flurstücke und Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt.

Durch die Bauleitplanung werden sich die Verkehrsmengen auf der Traunreuter Straße erhöhen. Aus diesen Gründen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Ostfassaden der geplanten Gebäude entlang der Traunreuter Straße erforderlich.

Negative Auswirkungen der zukünftigen Verkehrsbewegungen auf das bestehende Umfeld sind dagegen nicht zu erwarten, da die Immissionsgrenzwerte zukünftig weiterhin eingehalten werden können.

Aufgrund der Gewerbeemissionen im Umfeld der Änderungsflächen sind auf Bebauungsplanebene schalltechnische Maßnahmen erforderlich. Durch bauliche und passiven Schallschutzmaßnahmen können negative Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen vermieden werden.

Es sind keine negativen Auswirkungen von den Änderungsflächen auf die bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld zu erwarten.

Zur Erschließung kann die bereits bestehende Traunreuter Straße genutzt werden. Hier ist ein Teilausbau vorgesehen.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur im Umfeld weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten und wird durch weitere Fußwegeverbindungen ergänzt. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

8.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Mit der Bauleitplanung werden die, sofern noch vorhanden, Lebensräume von Tieren und Pflanzen vollständig verändert. Der Verlust von teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unvermeidbar. Gegenüber den derzeit noch unbebauten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Änderungsflächen bereits als Gewerbe- oder Sonderbauflächen festgesetzt und teilweise bebaut sind.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen bereits anthropogen beeinflusst ist.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

8.4.3 Schutzgut Boden

Mit der Bauleitplanung entsteht eine Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Auf den bebaubaren Flächen der bisher unbebauten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Altlasten sind nicht bekannt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Änderungsflächen möglich.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Es sind keine Betriebe vorgesehen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen.

8.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Das auf den Änderungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder unterirdisch über geeignete Anlagen zu versickern.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

8.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch die zu erwartende Bebauung und Nutzung grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Änderung unberührt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Dachbegrünung, Eingrünung) kann Eingriffe geringfügig minimieren.

8.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf den Änderungsflächen sowie im nahen Umfeld sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Eine bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, Gebäudegestaltung und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisher unbebauten Flächen wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der Lage ist eine Fernwirkung in Richtung Nordosten zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld der Änderungsflächen wahrgenommen werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

8.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Änderung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches wären weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet und Grünfläche zu beurteilen.

Das Sondergebiet bliebe weiterhin unbebaut und ungenutzt, bis sich ein neuer Investor findet. Bis dahin würde die innerörtliche Fläche weiterhin brach liegen.

Der Kaufpark Neutraubling bliebe städtebaulich unabgeschlossen.

Eine bedarfsgerechte Nutzungsmischung und Nachverdichtung wäre aufgrund der vorliegenden Festsetzungen der derzeit rechtswirksamen Bebauungspläne nicht möglich.

Der Bedarf an Wohnflächen sowie sozialen Einrichtungen könnte nicht an städtebaulich sinnvoller Stelle gedeckt werden.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, eine ökologische, artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Aufwertung bliebe aus.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden für die verbindliche Bauleitplanebene vorgeschlagen:

- Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung (GRZ)
- Beschränkung der maximal zulässigen EFOK-Höhen
- Beschränkung der max. zulässigen Firsthöhen
- Festsetzung von Dachbegrünung und Nutzung mit Photovoltaik
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung

8.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Stadt Neutraubling nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Durch die 14. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

8.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Bei der bisherigen Baulandentwicklung auf den Änderungsflächen wurde bereits ein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht.

Für die durch die vorliegende Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft kann eine Fläche der Stadt Neutraubling zugeordnet werden.

8.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Stadt die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter und der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

Zur Ermittlung der immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der Änderung und des bestehenden Umfeldes auf das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Das Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) bei.

Für die Bestandserhebung der Schutzgüter Boden und Wasser wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Parallel zur Bauleitplanung erfolgt eine Erschließungsplanung, die in den Planunterlagen konzeptionell dargestellt ist.

8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen der 14. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans können sich für alle Schutzgüter ergeben.

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt sind. Daher werden auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen formuliert und verbindlich festgesetzt.

8.9 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.