



Projekt-Nr.
NEBLP006

Beilage Nr.2

Stadt Neutraubling

15. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht

Entwurfsverfasser	
S² Beratende Ingenieure Sarchinger Feld 1 93092 Barbing	Stadt Neutraubling Pommernstraße 19(Süd) 93073 Neutraubling
Barbing, 24.09.2026 Projektleitung:  Ulrich Voerkelius	Neutraubling, _____ _____

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Verfahren	5
2	Beschreibung des Planungsgebietes im Ausgangszustand	5
2.1	Räumliche Lage und Größe	5
2.2	Beschaffenheit des Planungsgebiets.....	5
2.3	Natur und Landschaft.....	5
2.4	Wasser.....	6
2.4.1	Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) und Starkregen.....	6
2.4.2	Wasserschutzgebiete	7
2.4.3	Grundwasser	7
2.5	Altlasten	7
2.6	Immissionsschutz.....	7
2.7	Denkmalschutz	8
2.8	Erschließung	8
2.9	Energie und Telekommunikation	8
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	9
3.1	Ziele übergeordneter Planungen	9
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	9
3.1.2	Regionalplan	9
3.1.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung.....	9
4	Planinhalt.....	10
4.1	Planungsziele.....	10
4.2	Änderungsbereich	10
4.3	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.4	Immissionsschutz.....	10
4.5	Anlagenlärm.....	10
4.6	Verkehrslärm.....	11
4.7	Energie und Telekommunikation	11
5	Umweltbericht.....	11
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplanes.....	11
5.2	Naturraum	11
5.3	Lage und Beschreibung des Plangebiets	12

5.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	12
5.4.1	Schutzgut Boden	12
5.4.2	Schutzgut Wasser	15
5.4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
5.4.4	Schutzgut Luft und Klima.....	17
5.4.5	Schutzgut Mensch.....	18
5.4.6	Schutzgut Landschaft und landschaftsgebundene Erholung	18
5.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
5.4.8	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	20
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
5.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	21
5.6.1	Maßnahmen zur Überwachung	21
5.7	Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs	21
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21
7	Referenzliste der verwendeten Quellen	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Überlagerung von Luftbild und digitaler geologischer Karte 1:25.000 und Geltungsbereich. Der Geltungsbereich kommt auf Schmelzwasserschotter zu liegen. Datenquelle: BayernAtlas.	13
Abbildung 2: Überlagerung von Luftbild, Übersichtsbodenkarte 1:25.000 und Geltungsbereich. Gelb = fast ausschließlich Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm.	13
Abbildung 3: Überlagerung aus Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) in Relation zu wassersensiblen Bereichen (braun), potenziellen Aufstaubereichen (lila) und Fließwegen (gelbe, rote und orangene Linien) bei Starkregen (Quelle: BayernAtlas).	16

1 Anlass und Verfahren

Die Stadt Neutraubling beabsichtigt, im Bereich östlich der Konrad-Adenauer-Straße und westlich der Ostumgehung die vorbereitenden bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers/Vollsortimenters zu schaffen. Anlass ist die Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Bereich Heising sowie für die nördlich und östlich angrenzende Siedlungsentwicklung.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, weil der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bislang keine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel darstellt. Mit der Änderung werden die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung angepasst.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Nahversorger Heising“ durchgeführt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden damit so geändert, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

2 Beschreibung des Planungsgebietes im Ausgangszustand

2.1 Räumliche Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Bereich Heising östlich der Konrad-Adenauer-Straße und westlich der Ostumgehung Neutraubling.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Beschaffenheit des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich ist bislang un- bzw. gering bebaut und liegt am nördlichen Siedlungsrand von Heising. Für die Fläche besteht der seit 1993 rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan „Baugebiet Heising II“. Die dortigen verbindlichen Festsetzungen werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst.

2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im Ausgangszustand durch seine Lage am Siedlungsrand, angrenzende Verkehrsflächen und bislang un- bzw. gering bebaute Freiflächen geprägt. Aufgrund der Lage zwischen bestehender Ortslage Heising, Konrad-Adenauer-Straße und Ostumgehung bestehen Vorbelastungen durch Verkehr und randliche Nutzungseinflüsse. Konkrete Aussagen zu Biotopen, Artvorkommen oder Schutzgebieten sind in der Entwurfsfassung zu konkretisieren.

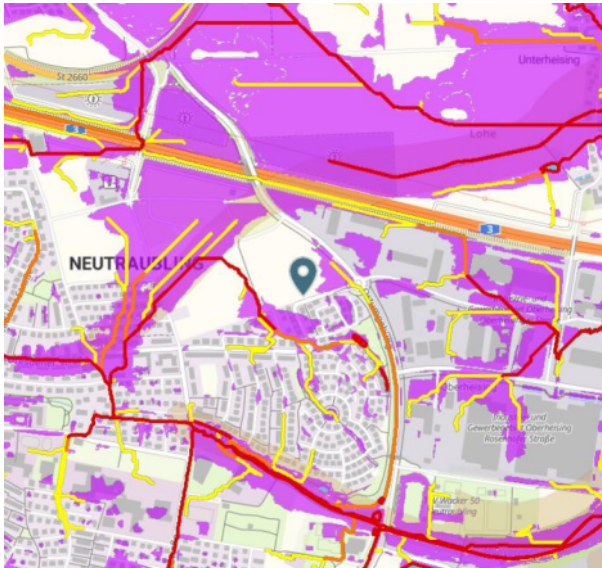
2.4 Wasser

Im Bebauungsplan ist eine schadlose Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sicherzustellen, Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern, soweit Bodenverhältnisse sowie wasserrechtliche und technische Anforderungen dies zulassen.

2.4.1 Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) und Starkregen

Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist mit oberflächlich abfließendem Regenwasser zu rechnen. Die konkrete Vorsorge, einschließlich der Höhenlage gefährdeter Gebäudeöffnungen, der Anlieferbereiche, der technischen Anlagen und möglicher Notwasserwege, ist auf Ebene des Bebauungsplans und der Objektplanung zu berücksichtigen.

In der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LFU ist im Geltungsbereich östlich ein Fließweg mit mäßigem Abfluss, mit einer Geländesenke/einem Aufstaubereich dargestellt. Dies bedeutet, dass bei Starkregen im aktuellen Zustand sich hier abfließendes Wasser sammeln würde.



Oberflächenabfluss und Sturzflut

Potentielle Fließwege bei Starkregen

— mäßiger Abfluss

— erhöhter Abfluss

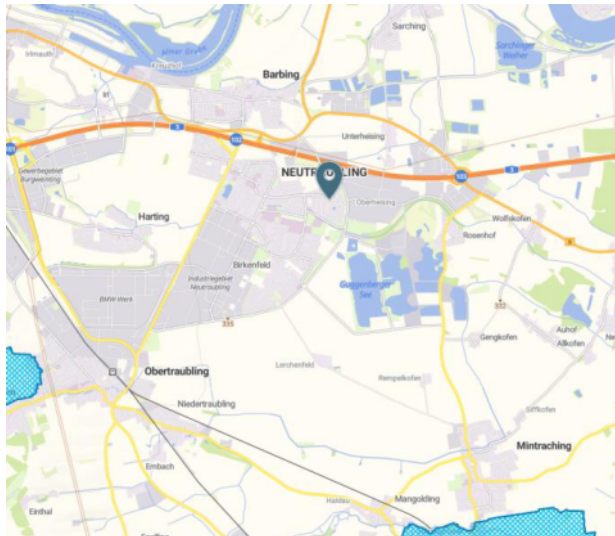
— starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

■ Geländesenken und Aufstaubereiche

■ Gewässerflächen

2.4.2 Wasserschutzgebiete



- Trinkwasserschutzgebiete
- festgesetzt
 - planreif
- Heilquellenschutzgebiete
- festgesetzt
 - planreif

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

2.4.3 Grundwasser

In benachbarten Verfahren im Bereich Neutraubling wurde von wasserwirtschaftlicher Seite auf hohe Grundwasserstände hingewiesen.

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Baugebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Zuge von Erdarbeiten sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der Aushub ist bis zur Klärung fachgerecht zwischenzulagern und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

2.6 Immissionsschutz

Der Standort ist durch die Nähe zur Ostumgehung verkehrslärmvorbelastet. Darüber hinaus gehen von der geplanten Nutzung anlagenbezogene Geräusche aus. Bei raumbedeutsamen Planungen sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Ein Schalltechnisches Gutachten ist in Bearbeitung. Erste Ergebnisse zeigen, dass die Planung durch schalltechnische Maßnahmen so ausführbar ist, dass keine Grenzwerte überschritten werden.

2.7 Denkmalschutz

In der Denkmalliste der Stadt Neutraubling ist in einem Abstand von ca. 300 Metern zum Geltungsbereich ein vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln verzeichnet. Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches sind nicht ersichtlich. Das Durchführen von Erdarbeiten bedarf nach Art. 7 Absatz 1 Satz 1 des BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis: „Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis.“

Sollte nach Vorliegen der Erlaubnis während Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, sind die Erdarbeiten unverzüglich zu unterbrechen, der Ort unverändert zu belassen und der Fund der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

2.8 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über das vorhandene Straßennetz im Süden; die Ostumgehung bildet die östliche Gebietsgrenze..

2.9 Energie und Telekommunikation

Die Versorgung mit Energie und Telekommunikation erfolgt über den Anschluss an vorhandene bzw. auszubauende Netze und ist mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig; Dachbegrünung und Photovoltaik sind grundsätzlich kombinierbar.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele übergeordneter Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Neutraubling ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum festgelegt. Für Einzelhandelsgroßprojekte bedeutet dies zunächst, dass die Ausweisung grundsätzlich in einem Zentralen Ort erfolgt und damit die landesplanerische Grundvoraussetzung von LEP 5.3.1 eingehalten werden kann.

Darüber hinaus verlangt das LEP, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden und dass die zulässigen Verkaufsflächen die verbrauchernahe Versorgung sowie die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.

3.1.2 Regionalplan

Regionalplanerisch ist Neutraubling dem Mittelbereich Regensburg/Neutraubling zugeordnet; zugleich soll in der Region eine bedarfsgerechte Nahversorgung sichergestellt und Einzelhandelsgroßprojekte nur an geeigneten zentralen Orten sowie städtebaulich zufriedenstellend integriert vorgesehen werden. Diese Zielsetzung stützt die planerische Absicht.

3.1.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neutraubling in der Fassung vom 14.02.2006, einschließlich der 10. Änderung vom 04.12.2018 im Geltungsbereich, ist der Änderungsbereich nach der vorliegenden FNP-Unterlage bislang nicht als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Aufgrund der Geräuschemissionen des Sondergebietes können die schallschutztechnischen Vorgaben eines Allgemeinen Wohngebiets im nördlich angrenzenden Bereich nicht durchgehend gewährleistet werden. Die bislang dargestellte Wohnbaufläche wird daher entsprechend der schalltechnisch ermittelten Abgrenzung als Mischgebiet dargestellt. Da die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans aufstellt, wird die Übereinstimmung mit der vorbereiteten Bauleitplanung im laufenden Verfahren hergestellt. Dies ist erforderlich, weil Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4 Planinhalt

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter zur Nahversorgung, die geordnete städtebauliche Einbindung des Standorts Heising, die Sicherung einer funktionsfähigen Erschließung sowie die frühzeitige Berücksichtigung der Belange von Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Natur und Landschaft.

4.2 Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke 2145/17, 2145/18 und 1248/2 der Gemeinde und Gemarkung Neutraubling und ist in der Planzeichnung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Dargestellt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel / Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO.

Außerdem wird die bislang dargestellte Wohnbaufläche nördlich des Sondergebietes entsprechend der schalltechnisch ermittelten Abgrenzung als Mischgebiet dargestellt.

4.4 Immissionsschutz

Für den Planinhalt gelten die allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzes. Die schalltechnische Verträglichkeit ist nachzuweisen.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ist entlang der Ostseite des Plangebiets die Ausbildung eines Lärmschutzwalls vorgesehen. Der Wall dient der räumlichen Gliederung des Gebiets sowie der Unterstützung des Immissionsschutzes gegenüber den angrenzenden Nutzungen. Die konkrete Ausgestaltung und Berücksichtigung der Erschließungserfordernisse erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.5 Anlagenlärm

Für den Anlagenlärm sind die maßgeblichen Immissionsorte der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu betrachten. Minderungsmaßnahmen können insbesondere die lärmabgewandte Anordnung technischer Anlagen, Einhausungen, zeitliche Beschränkungen der Anlieferung sowie lärmarme Fahrbahnoberflächen umfassen.

4.6 Verkehrslärm

Der Standort ist durch die Ostumgehung verkehrslärmvorbelastet. Durch die Planung entsteht zusätzlicher Verkehrslärm.

4.7 Energie und Telekommunikation

Die Energie- und Telekommunikationsversorgung ist mit den zuständigen Trägern abzustimmen.

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplanes

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans stellt ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO dar.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, weil der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bislang keine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel darstellt.

5.2 Naturraum

Laut FINweb (Bayerisches Landesamt für Umwelt, kein Datum) liegt der Geltungsbereich in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65). Der ABSP-Landkreisband Regensburg (PAN Partnerschaft, 1999) verfeinert und präzisiert diese Einteilung. Demnach befindet sich der Geltungsbereich in den Donauauen (064-A). Der Naturraum wird im Landkreisband wie folgt beschrieben:

„Das Landschaftsbild der naturräumlichen Untereinheit, die zum Dungau (064) gehört, wird durch die breite Donauniederung mit zahlreichen Altwassern, wertvollen Auenresten, randlichen Niederterrassen und der Pfatter als Fließgewässer II. Ordnung bestimmt. Im Norden bildet der Donaurandbruch den natürlichen Abschluß.

In den tiefergelegenen Bereichen der Donauaue stößt man auf frische bis feuchte braune Aueböden. Auf den höher gelegenen pleistozänen Schottern der Donauniederterrasse haben sich je nach Niveau An- bis Niedermoorböden oder humusreiche Mineralböden von hoher Fruchtbarkeit ausgebildet. Analog den sehr ertragreichen Böden ist die Donauniederung fast vollständig durch intensive landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Zudem finden sich auf den Niederterrassen zahlreiche Kiesabbaustellen. Naturnahe Auenbiotope wurden in der Vergangenheit stark zurückgedrängt. Dennoch kommt dem Gebiet v. a. hinsichtlich dem Schutz und der Erhaltung der Wiesenbrüter eine landesweite Bedeutung zu, da es sich um eine der letzten funktionsfähigen Wiesenbrüter-Schwerpunktzonen in Bayern handelt. Das Klima ist, verglichen mit den anderen naturräumlichen Untereinheiten des Landkreises Regensburg, als sehr kontinental getönt zu bezeichnen.“ (PAN Partnerschaft, 1999).

5.3 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nahe der Autobahn A3 am Nordrand Obertraublings an der Ostumgehung, Ecke Konrad-Adenauer-Straße und wird momentan überwiegend als Intensivacker genutzt. Unmittelbar östlich grenzt ein Geh- und Radweg an, der durch eine schmale Grünfläche von der Ostumgehung getrennt parallel zu dieser verläuft.

Im Norden und Westen des Geltungsbereiches befindet sich Intensivacker, östlich der Ostumgehung liegt das Industrie- und Gewerbegebiet Oberheising, südlich grenzt ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern an.

5.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

5.4.1 Schutzgut Boden

Die digitale geologische Karte von Bayern gibt für den gesamten Geltungsbereich als geologische Einheit hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterassen) an, siehe Abbildung 1. Das Gestein wird als „*Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig*“ beschrieben (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, kein Datum).

Der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Boden im Geltungsbereich um „*fast ausschließlich Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm*“ (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, kein Datum), siehe Abbildung 2 handelt.

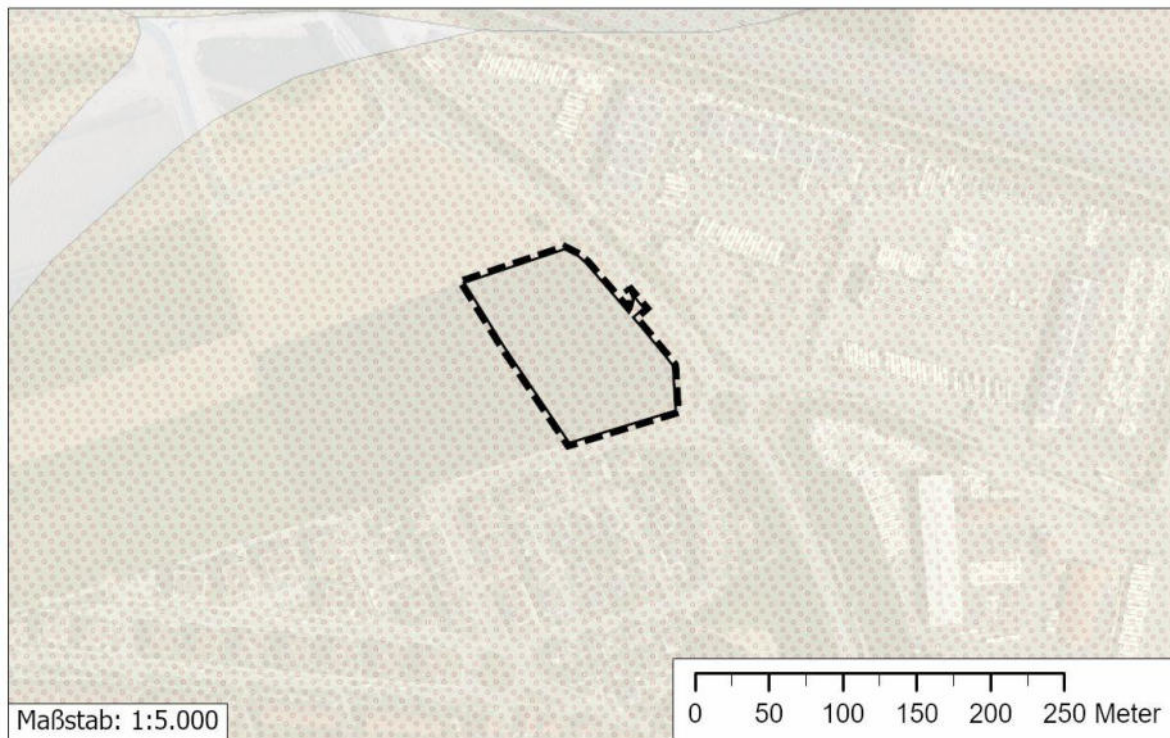


Abbildung 1: Überlagerung von Luftbild und digitaler geologischer Karte 1:25.000 und Geltungsbereich. Der Geltungsbereich kommt auf Schmelzwasserschotter zu liegen. Datenquelle: BayernAtlas.



Abbildung 2: Überlagerung von Luftbild, Übersichtsbodenkarte 1:25.000 und Geltungsbereich. Gelb = fast ausschließlich Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm.

Durch die intensiv ackerbauliche Nutzung sind die Lebensraumfunktion und die Archivfunktion verringert. Die Aufnahme von Wasser bei Regen sowie die Grundwasserneubildung sind uneingeschränkt möglich.

Bewertung:

Der Boden ist anthropogen überprägt, wesentliche wertgebende oder wertmindernde Bodenmerkmale fehlen. Insgesamt ist der Boden im Untersuchungsgebiet von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Auswirkungen des Bauvorhabens:

Durch die geplante Nutzung können ca. 7.550 m² Boden neu befestigt bzw. versiegelt werden. In diesem Fall werden sämtliche Bodenfunktionen erlöschen. Damit ist der Eingriff höchstvorsorglich als erheblich zu werten. Etwaige Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

5.4.2 Schutzgut Wasser

Innerhalb und Nähe des Geltungsbereiches gibt es weder Steh- noch Fließgewässer.

Grundwasserflurabstand

Die nächstgelegene Grundwasserstand-Messstelle „LERCHENFELD Q4“ befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung am Guggenberger See. Dort beträgt der gemittelte Grundwasserflurabstand der letzten 12 Monate 3,76 m, bei einer Geländehöhe von 332,41 m ü. NN (Quelle Messdaten: <https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/passau/lerchenfeld-q4-20009/messwerte>, abgerufen am 05.08.2026).

Der geplante Geltungsbereich liegt auf ähnlicher Geländehöhe bei 331,8 m ü.NN. Geht man davon aus, dass sich dort der Grundwasserstand auf ähnlicher Höhe wie am Guggenberger See befindet, kann man von einem Grundwasserflurabstand von 3,5 m bis 3,9 m ausgehen.

Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen

Abbildung 3 zeigt neben wassersensiblen Bereichen, welche außerhalb des Geltungsbereiches liegen, die potenziellen Aufstaubereiche und Fließwege bei Starkregenereignissen. Der Geltungsbereich liegt zu ca. 2/3 in einem Bereich, in dem es bei Starkregen zu Wasserstau kommen kann. Der Aufstaubereich liegt straßenzugewandt. Die Fließweganalyse lässt darauf schließen, dass Wasser zunächst aus Richtung Süden über die Ostumgehung und dann über den Geh- und Radweg die Böschung hinunter in den tiefer gelegenen Geltungsbereich gelangt.

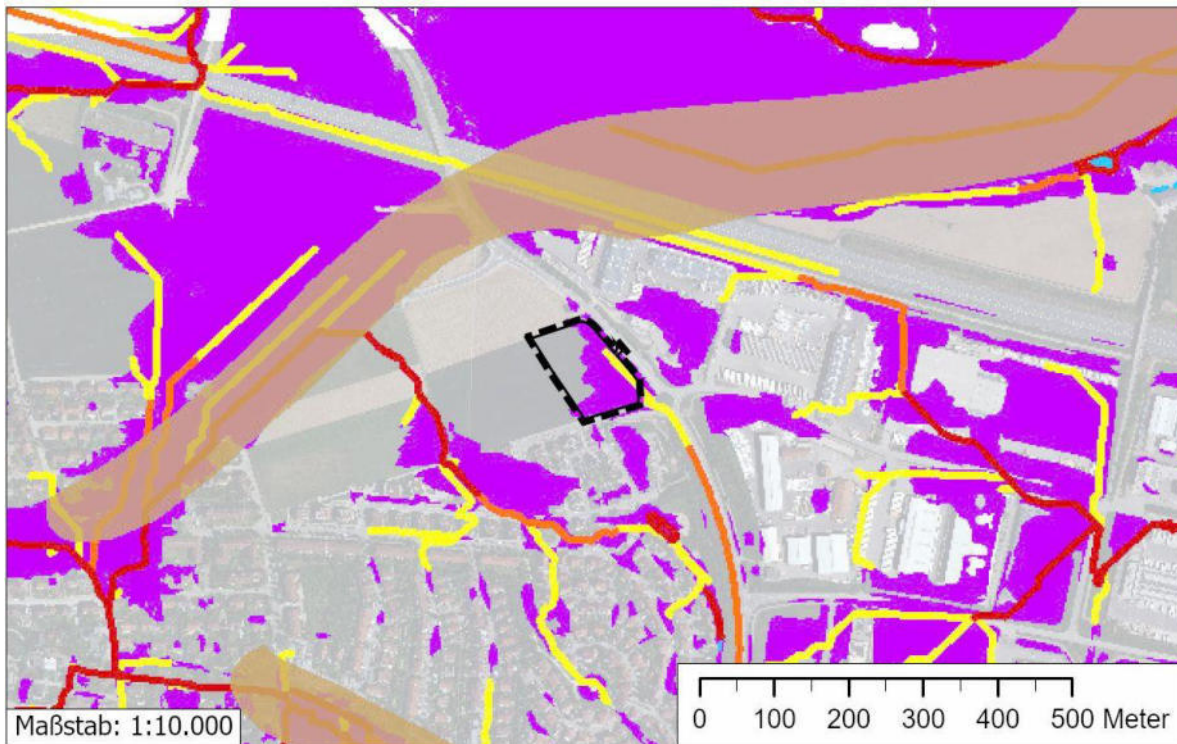


Abbildung 3: Überlagerung aus Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) in Relation zu wassersensiblen Bereichen (braun), potenziellen Aufstaubereichen (lila) und Fließwegen (gelbe, rote und orangene Linien) bei Starkregen (Quelle: BayernAtlas).

Vorbelastungen

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser können sich aus der vertikalen Einwaschung von Düngermitteln aus der Ackerbewirtschaftung in Richtung Grundwasserleiter ergeben. Da jedoch kein besonders geringer Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich vorherrscht, besteht - wenn überhaupt - nur eine äußerst geringe Vorbelastung.

Da der Boden im Geltungsbereich aktuell nahezu unversiegelt ist, ist die Grundwasserneubildung nicht eingeschränkt.

Bewertung

Da es weder besonders wertsteigernde noch wertmindernde Ausprägungen des Schutzgutes Wasser im Untersuchungsraum gibt, ist das Schutzgut von mittlerer naturschutzfachliche Bedeutung.

Auswirkung des Bauvorhabens

Durch die Baumaßnahme kann der Boden großflächig befestigt bis vollversiegelt werden. Dadurch wäre eine Wasseraufnahme nach Regenereignissen nicht mehr möglich. Gegebenenfalls kann es auf den versiegelten Flächen zu Pfützenbildung kommen. Auch die Grundwasserneubildung kann in diesem Bereich unterbunden werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Auswirkung des Bauvorhabens aufgrund der Vollversiegelung und des Fehlens eines Konzeptes zum Umgang mit Niederschlagswasser vorläufig als erheblich einzustufen.

5.4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Untersuchungsbereiches fehlen besondere Habitatstrukturen. Außer einer allgemeinen Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und grundsätzlichem Lebensraumangebot für Pflanzen lässt die intensive ackerbauliche Nutzung keine Herausbildung besonderer Artengesellschaften zu. Selbes gilt für die unmittelbar angrenzende straßenbegleitende Grünfläche.

In der näheren Umgebung fehlen genauso Strukturen. Das südlich gelegene Wohngebiet ist neu erschlossen und die Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum sind noch nicht angewachsen genug, um außer der allgemeinen Lebensraumfunktion besondere Ausprägungen aufzuweisen. Kulissenempfindliche Feldvogelarten können für den geplanten Geltungsbereich und die westlich gelegene Ackerfläche ausgeschlossen werden, da sich ringsum bereits entweder der Siedlungsrand Neutraublings erstreckt oder Straßen entlangführen, die von solchen Tieren großräumig gemieden werden.

Bewertung:

Da wertgebende Strukturen sowohl im Geltungsbereich als auch in der Umgebung fehlen, ist die Ausprägung des Schutzgutes Arten und Tiere von geringer Bedeutung.

Auswirkung des Bauvorhabens:

Auch wenn wertvolle Ausprägungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen nicht vorhanden sind, kann durch das Bauvorhaben Lebensraum von Tieren und Pflanzen im Umfang von ca. 7.550 m² aus dem Naturhaushalt entfernt werden. Aus diesem Grund ist mit dem Bauvorhaben eine erhebliche Negativwirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope verbunden. Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

5.4.4 Schutzgut Luft und Klima

Innerhalb des Geltungsbereiches oder der näheren Umgebung befinden sich keine Bereiche mit klimatisch weitreichender Funktion. Die Ackerflächen sind in der Lage, die Aufheizung der Luft zu bremsen. Die kühlere Luftmasse kann jedoch nicht weit in die Umgebung vordringen, da entsprechende Leitbahnen fehlen. Im Norden bildet die Autobahn eine Barriere, im Osten das Industriegebiet, im Süden und Westen schränkt das Wohngebiet Neutraublings die Luftbewegung ein. Der luftkühlende Effekt hat bestenfalls eine lokale Auswirkung.

Die obengenannten Strukturen der Umgebung stellen eine Vorbelastung der Umgebung in Bezug auf Lufttemperatur dar. Zudem kann die Ostumgehung als viel befahrene Straße zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität im Geltungsbereich bewirken.

Das Schutzgut Luft und Klima ist innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der fehlenden Fernwirkung und der bestehenden Vorbelastung von nur geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Auswirkungen des Bauvorhabens

Durch Überbau und Versiegelung von Vegetationsfläche wird der Geltungsbereich nicht mehr zur Luftkühlung beitragen, sondern durch Aufheizung während des Tages die Lufttemperatur erhöhen. Da jedoch keine Fernwirkung gegeben ist, sind die Auswirkungen lokal eng begrenzt und beschränken sich auf den Geltungsbereich selbst und gegebenenfalls in geringem Umfang die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser.

Aufgrund der örtlich stark begrenzten Reichweite etwaiger Negativwirkungen sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima als nicht erheblich einzustufen.

5.4.5 Schutzgut Mensch

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Dieser Bereich ist demnach gegenüber Belastungen besonders empfindlich.

Durch die Ostumgehung und das benachbarte Industrie- und Gewerbegebiet kann in den Randbereichen der Siedlung bereits eine Belastung durch Abgasausstoß und Geräusentwicklung vorhanden sein.

Durch das Bauvorhaben können sich zunächst zeitlich begrenzt Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten ergeben. Die bauzeitlichen Belastungen sind unvermeidbar und können in Spitzen erheblich sein.

Nach Abschluss der Bauarbeiten und während des Betriebs kann es dauerhaft zu Belastungen durch einen Anstieg des Individualverkehrs und möglicherweise durch Lieferverkehr im Umkreis des Geltungsbereiches kommen.

Gegebenenfalls sind auf Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Reduktion der Belastungen zu ergreifen.

5.4.6 Schutzgut Landschaft und landschaftsgebundene Erholung

Das Landschaftsbild im Umfeld ist kaum als attraktiv zu bezeichnen. Im Norden führt eine Straße zur Autobahn, wodurch eine Böschung das Sichtfeld prägt. Im Osten befindet sich ein Industrie- und Gewerbegebiet mit großflächigen, funktionalen Gebäuden. Im Süden schließt direkt das Stadt- bzw. Wohngebiet an. Nach Westen folgen zwar zunächst Ackerflächen,

jedoch ebenfalls nach kurzer Distanz wieder Siedlungsbereiche. Prägende landschaftliche Qualitäten oder besondere Sichtbeziehungen sind daher nicht erkennbar.

Auch der Erholungswert der Umgebung ist nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die vorhandenen Ackerflächen eignen sich nicht für eine Erholungsnutzung. Als Freizeitmöglichkeiten verbleiben im Wesentlichen das Spaziergehen auf dem angrenzenden Fuß- und Radweg sowie das Radfahren selbst. Darüber hinaus sind keine nennenswerten Erholungsangebote oder naturnahen Aufenthaltsbereiche vorhanden.

Insgesamt ist das Schutzgut Landschaft im und nahe des Geltungsbereiches ohne Bedeutung.

Auswirkung:

Das Landschaftsbild verändert sich lediglich lokal.

Die Erholungsfunktion des Radweges bleibt vollumfänglich erhalten.

Damit sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Landschaft und landschaftsgebundene Erholung nicht erheblich.

5.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung gibt es weder besondere Kulturgüter noch Sachgüter.

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die auf Vorkommen geprüften Schutzgebiete und Schutzobjekte innerhalb oder nahe des Geltungsbereiches.

Tabelle 1: geprüfte Schutzgebiete und Schutzobjekte im Untersuchungsgebiet.

Schutzgut/Schutzobjekt	Quelle	Abrufdatum bzw. Stand	Vorkommen im erweiterten Untersuchungsraum	Im engen Untersuchungsgebiet
Naturschutzgebiete	https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/natur/schutzgebiete/	23.07.2026	--	--
Nationalparke		23.07.2026	--	--
Nationale Naturmonumente		23.07.2026	--	--
Biosphärenreservate		23.07.2026	--	--
Landschaftsschutzgebiete		23.07.2026	--	--
Naturparke		23.07.2026	--	--
Naturdenkmäler		23.07.2026	--	--
Geschützte Landschaftsteile		23.07.2026	--	--
Gesetzlich geschützte Biotope	Biotoptypenkartierung vor Ort durch S ²		--	--

Schutzgut/Schutzobjekt	Quelle	Abrufdatum bzw. Stand	Vorkommen im erweiterten Untersuchungsraum	Im engen Untersuchungsgebiet
Vogelschutzgebiet	https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/natur/schutzgebiete?	23.07.2026	--	--
Flora-Fauna-Habitat		23.07.2026	--	--
Trinkwasserschutzgebiet	https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wsg?	23.07.2026	--	--
Heilquellenschutzgebiet		23.07.2026	--	--
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100	https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ueberschwemmungsgebiete?	23.07.2026	--	--
Hochwassergefahrenfläche HQ100		23.07.2026	--	--
Bodendenkmal	https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal?	23.07.2026	--	--
Baudenkmal		23.07.2026	--	--
Ensemble		23.07.2026	--	--
Besonders landschaftsprägendes Denkmal		23.07.2026	--	--
Biotope der Biotopkartierung Bayern	https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/natur/biotopkartierung? Und FIS-online Natur	23.07.2026	--	--
Wiesenbrüterkullisse	https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/natur/vogelkullissen?	23.07.2026	--	--
Feldvogelkullisse (Rebhuhn, Kiebitz, Ortolan, Grauammer)		23.07.2026	--	--

5.4.8 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes im Untersuchungsraum	Erheblichkeit der Auswirkungen des Bauvorhabens
Boden	mittel	erheblich
Wasser	mittel	erheblich
Tiere und Pflanzen	gering	erheblich
Luft und Klima	gering	Nicht erheblich
Mensch	Noch zu bestimmen	
Landschaft	keine	Nicht erheblich

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der bisherige planungsrechtliche Zustand des Teilbereichs des Bebauungsplans „Heising II“ bestehen. Die Fläche würde voraussichtlich zunächst in ihrer bisherigen Nutzung bzw. Prägung verbleiben oder entsprechend den bestehenden Festsetzungen entwickelt.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen des Verfahrens erarbeitet.

5.6.1 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht notwendig.

5.7 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs für die flächenbezogen bewertbaren Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume geschieht auf Ebene des Bebauungsplanes.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Kapitel wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

7 Referenzliste der verwendeten Quellen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2014). Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibungen. Augsburg.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (kein Datum). *Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Online (FIN-WEB)*. Von <https://fisnatur.bayern.de/webgis> abgerufen

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2014). Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung . München.

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (kein Datum). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> abgerufen

PAN Partnerschaft. (1999). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreisband Regensburg*. Müncehn.

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. (7. August 2013). *i.d.V. 23. Juni 2013*.