



Projekt-Nr.
NEBLP006

Beilage Nr.2

Stadt Neutraubling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Nahversorger Heising“

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.....	6
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 und Kampfmittel.....	7
2.6	Immissionsschutz.....	7
2.7	Denkmalschutz	8
2.8	Erschließung	8
2.9	Energie und Telekommunikation	8
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.1	Ziele übergeordneter Planungen	8
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	8
3.1.2	Regionalplan	9
3.1.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	9
4	Planinhalt.....	9
4.1	Planungsziele.....	9
4.2	Geltungsbereich	10
4.3	Art der baulichen Nutzung	10
4.4	Maß der baulichen Nutzung	10
4.5	Bauliche Gestaltung	10
4.6	Wandhöhen.....	10
4.7	Geländemodellierungen	10
4.8	Immissionsschutz.....	10
4.8.1	Anlagenlärm	11
4.8.2	Verkehrslärm.....	11
4.9	Verkehrliche Erschließung	11
4.10	Wasserwirtschaft.....	11

4.11	Energie und Telekommunikation	12
4.12	Grünordnung.....	12
4.13	Ausgleichsmaßnahmen.....	12
5	Umweltbericht.....	12
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans.....	12
5.2	Naturraum.....	12
5.3	Lage und Beschreibung des Plangebiets	13
5.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	13
5.4.1	Schutzgut Boden	13
5.4.2	Schutzgut Wasser	16
5.4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
5.4.4	Schutzgut Luft und Klima.....	19
5.4.5	Schutzgut Mensch.....	19
5.4.6	Schutzgut Landschaft und landschaftsgebundene Erholung	20
5.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	21
5.4.8	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	22
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen..	22
5.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Boden & Wasser	22
5.6.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen ...	22
5.6.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Klima.....	23
5.6.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Mensch	23
5.6.5	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft	23
5.6.6	Maßnahmen zur Überwachung	23
5.7	Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs	23
5.7.1	Ermittlung des Eingriffs	23
5.7.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	26
5.7.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	27
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	27
7	Referenzliste der verwendeten Quellen	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Überlagerung von Luftbild und digitaler geologischer Karte 1:25.000 und Geltungsbereich. Der Geltungsbereich kommt auf Schmelzwasserschotter zu liegen. Datenquelle: BayernAtlas.	14
Abbildung 2: Überlagerung von Luftbild, Übersichtsbodenkarte 1:25.000 und Geltungsbereich. Gelb = fast ausschließlich Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm.	15
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).	17
Abbildung 4: Überlagerungszeichnung. Bisher gültiger Bebauungsplan von 1993 in schwarz-weiß mit eingefärbten Bereichen; blau = Baugrundstück WA, Grün = öffentliche Grünfläche, grau = öffentliches Wegenetz. Die rote Linie stellt den neu geplanten Geltungsbereich dar. Darunter: Screenshot eines Ausschnitts der damaligen Legenden des Bebauungsplanes.	25

1 Anlass und Verfahren

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

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, weil die beabsichtigte Nutzung als großflächiger Einzelhandel außerhalb von Kerngebieten planungsrechtlich nur durch eine entsprechende Festsetzung in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO rechtssicher ermöglicht werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Änderung stellt den Bereich künftig als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO dar.

Durch das Plangebiet wird ein Teil des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplan und Grünordnungsplan Baugebiet Heising II überplant, der den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr entspricht.

Für diesen Bereich ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Sondergebiet Nahversorger Heising“ die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

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 umfasst 0,76 ha und ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Beschaffenheit des Planungsgebiets

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. Die geplante Zufahrt zum Geltungsbereich soll von der Ostumgehung aus erfolgen und die Grünfläche samt Geh- und Radweg kreuzen.

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.

2.3 Natur und Landschaft

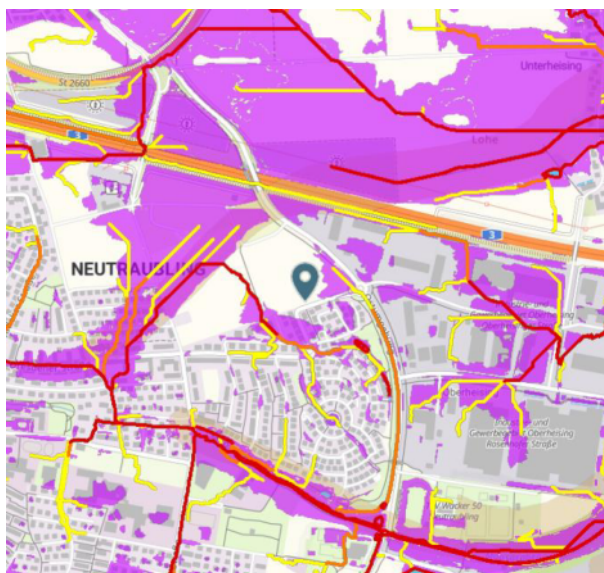
Das Plangebiet ist im Ausgangszustand durch seine Lage am Siedlungsrand, angrenzende Verkehrsflächen und bislang un- bzw. gering bebaute Freiflächen geprägt. Aufgrund der Lage zwischen bestehender Ortslage Heising, Konrad-Adenauer-Straße und Ostumgehung bestehen Vorbelastungen durch Verkehr und randliche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

2.4 Wasser

2.4.1 Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) und Starkregen

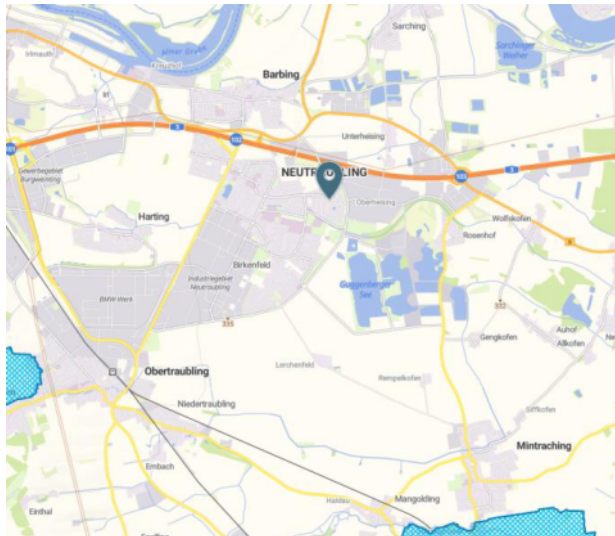
Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist mit oberflächlich abfließendem Regenwasser zu rechnen.

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 und Kampfmittel

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.

Der Geltungsbereich wurde kampfmitteltechnisch untersucht und freigegeben. Sollten während der Erdarbeiten dennoch verdächtige Gegenstände oder Munitionsteile festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Gefahrenbereich zu sichern und unverzüglich die K.A. Tauber Spezialtiefbau GmbH & Co. KG zu verständigen.

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.

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 der Ostumgehung Neutraubling im Osten des Planungsgebietes.

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 Landschaftsplan

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 Geräuschimmissionen 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.

4 Planinhalt

4.1 Planungsziele

Wesentliche Planungsziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter zur Nahversorgung, die geordnete städtebauliche Einbindung am Standort Heising, die Sicherung einer funktionsfähigen Erschließung sowie die Berücksichtigung von Immissionsschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung und Grünordnung.

4.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs ersetzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Heising II“, soweit sie vom neuen Geltungsbereich überlagert werden.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel / Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO. Zulässig sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.750 m² Verkaufsfläche sowie eine ergänzende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung mit maximal 200 m² Verkaufsfläche.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,6 für Gebäude, eine zulässige Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen bis höchstens GRZ 0,8, maximal zwei Vollgeschosse sowie die festgesetzte Wandhöhe begrenzt.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude sind in Material- und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 20°. Es sind gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zu verwenden. Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung sind nur beschichtet zulässig, um Schwermetalleinträge in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

4.6 Wandhöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8 m. Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses; bei Flachdächern wird bis zur Attika gemessen.

4.7 Geländemodellierungen

Geländemodellierungen sind auf das technisch und entwässerungsfachlich notwendige Maß zu beschränken. Übergänge zu Nachbarflächen sind verträglich auszubilden. Böschungen, Stützungen und Notwasserwege sind so zu planen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke entstehen.

4.8 Immissionsschutz

Für den Planinhalt gelten die allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzes. Die schalltechnische Verträglichkeit wird noch im Laufe des Verfahrens nachgewiesen. Die aus

dem Gutachten folgenden Maßnahmen sind bei Bedarf in Festsetzungen oder Hinweise zu übernehmen.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind Bestandteil des schalltechnischen Gesamtkonzepts für das Plangebiet. Hierzu gehören die Errichtung der nördlichen und südlichen Lärmschutzwände, sowie die Einhausung im nordwestlichen Bereich des Plangebiets.

Die Maßnahmen dienen der Minderung von Geräuschimmissionen und der Sicherstellung einer verträglichen Nachbarschaft der umliegenden Nutzungen. Insbesondere ermöglicht die nördliche Lärmschutzwand die immissionsverträgliche Entwicklung der angrenzenden Mischgebietsnutzung. Zur Vermeidung von Schallreflexionen und zur Erreichung der erforderlichen Minderungswirkung werden die Lärmschutzwände mit schallabsorbierenden Oberflächen ausgeführt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht ergänzend entlang der Ostseite des Plangebiets einen Lärmschutzwall als gliederndes und immissionsminderndes Landschaftselement vor.

4.8.1 Anlagenlärm

Die Einhausung im nordwestlichen Bereich dient der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen für dort vorhandene oder künftig zulässige technische Anlagen.

4.8.2 Verkehrslärm

Der Standort ist durch die Ostumgehung verkehrslärmvorbelastet. Durch die Planung entsteht zusätzlicher Verkehrslärm. Die verkehrlichen Auswirkungen sind im weiteren Verfahren nachzuweisen, erforderliche Maßnahmen sind daraus abzuleiten.

4.9 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Anschlussbereich an die Konrad-Adenauer-Straße bzw. den Kreisverkehr. Ein- und Ausfahrten sind in der Planzeichnung festgelegt.

4.10 Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser soll nach den Festsetzungen grundsätzlich auf dem Grundstück schadlos versickert werden, soweit Bodenverhältnisse sowie wasserrechtliche und technische Anforderungen dies zulassen.

Wasserdurchlässige Beläge sind zulässig, soweit keine betrieblichen, wasserwirtschaftlichen oder bodenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Bei fehlender Versickerungsfähigkeit sind Rückhaltung und gedrosselte Ableitung vorzusehen.

Gebäudeöffnungen, Anlieferbereiche und technische Anlagen sind so zu planen, dass kein schadhaftes Eindringen von Wasser erfolgt. Die im Bebauungsplan enthaltene Empfehlung

eines Sicherheitsabstands von 20 cm über Gelände für gefährdete Gebäudeöffnungen ist in der Objektplanung zu berücksichtigen.

Für das vorliegende Plangebiet sind Baugrund, Grundwasserstand und Versickerungsfähigkeit vor Baubeginn nachzuweisen. Die Regenwasserbehandlung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzustimmen.

4.11 Energie und Telekommunikation

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

4.12 Grünordnung

Die bevorzugte Verwendung von Linden dient der gestalterischen Einbindung der Neubeplantungen in den vorhandenen, das Umfeld prägenden Lindenbestand. Gleichzeitig soll die Artenwahl ausreichend flexibel bleiben, um den Anforderungen an klimaangepasste und zukunftsfähige Gehölze Rechnung zu tragen.

4.13 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Entwurfsfassung zu konkretisieren. Soweit der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann, sind externe Ausgleichs- oder Ökokontoflächen verbindlich zuzuordnen.

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Lebensmittel Einzelhandel / Nahversorgung“ fest. Ziel ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzender nahversorgungsrelevanter Nutzung, Stellplätzen, Zufahrt, Grünordnung sowie Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Planung dient der wohnortnahen Versorgung im Bereich Heising.

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 naturräumliche Untereinheit, die zum Dungau (064) gehört, wird durch die breite Donauniederung mit zahlreichen Altwässern, 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. Die geplante Zufahrt zum Geltungsbereich soll von der Ostumgehung aus erfolgen und die Grünfläche samt Geh- und Radweg kreuzen.

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 (Niederterrassen) 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.

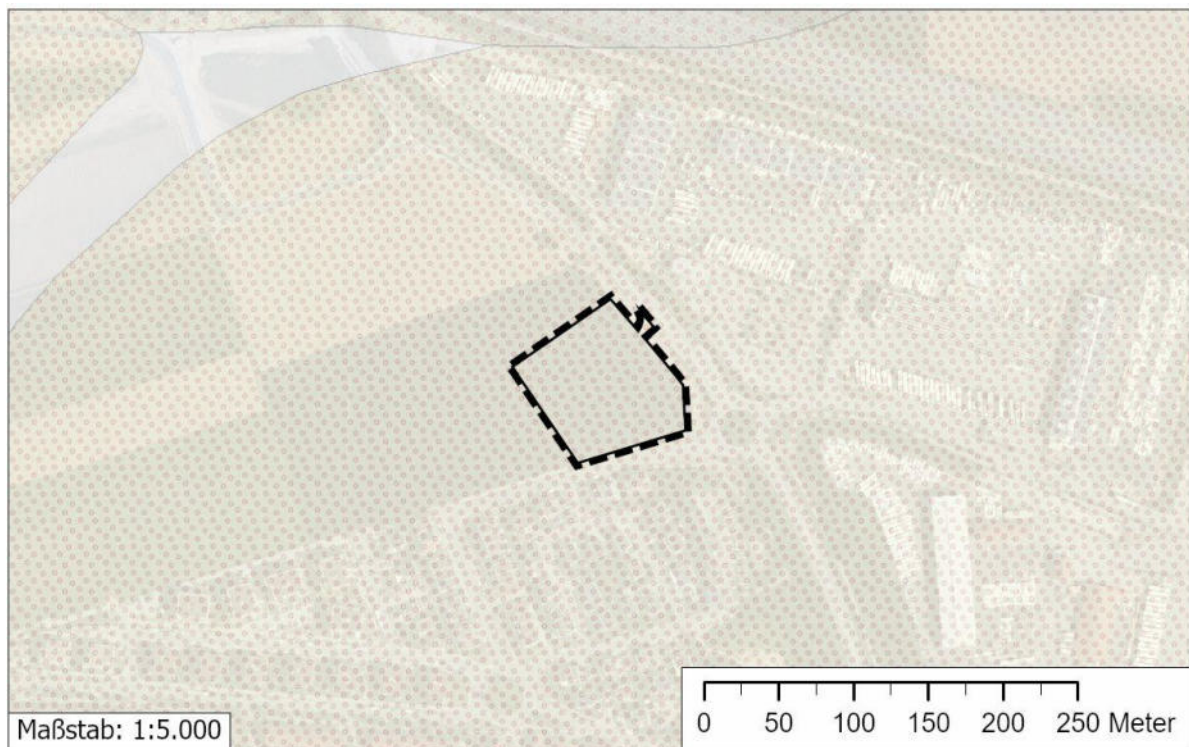


Abbildung 1: Überlagerung von Luftbild und digitaler geologischer Karte 1:25.000 und Geltungsbereich. Der Geltungsbereich kommt auf Schmelzwasserschotter zu liegen. Datenquelle: BayernAtlas.



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

Die Bodenschätzungskarte des BayernAtlas+ (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, kein Datum) gibt als Klassenzeichen SL4D (= stark lehmiger Sand mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit, entstanden in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen) und als Wertzahlen 48/48 (= mittlerer Wert) an.

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

Im Laufe des Verfahrens soll ein Baugrundgutachten erstellt werden. Sobald verfügbar, werden die Ergebnisse hier eingebunden.

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 das Bauvorhaben werden ca. 7.550 m² Boden neu befestigt bzw. versiegelt. In diesem Bereich werden sämtliche Bodenfunktionen erlöschen. Damit ist der Eingriff als erheblich zu

werten. Er kann aber durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, da mit der ökologischen Aufwertung der Fläche auch eine Bodenverbesserung einhergeht.

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 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.

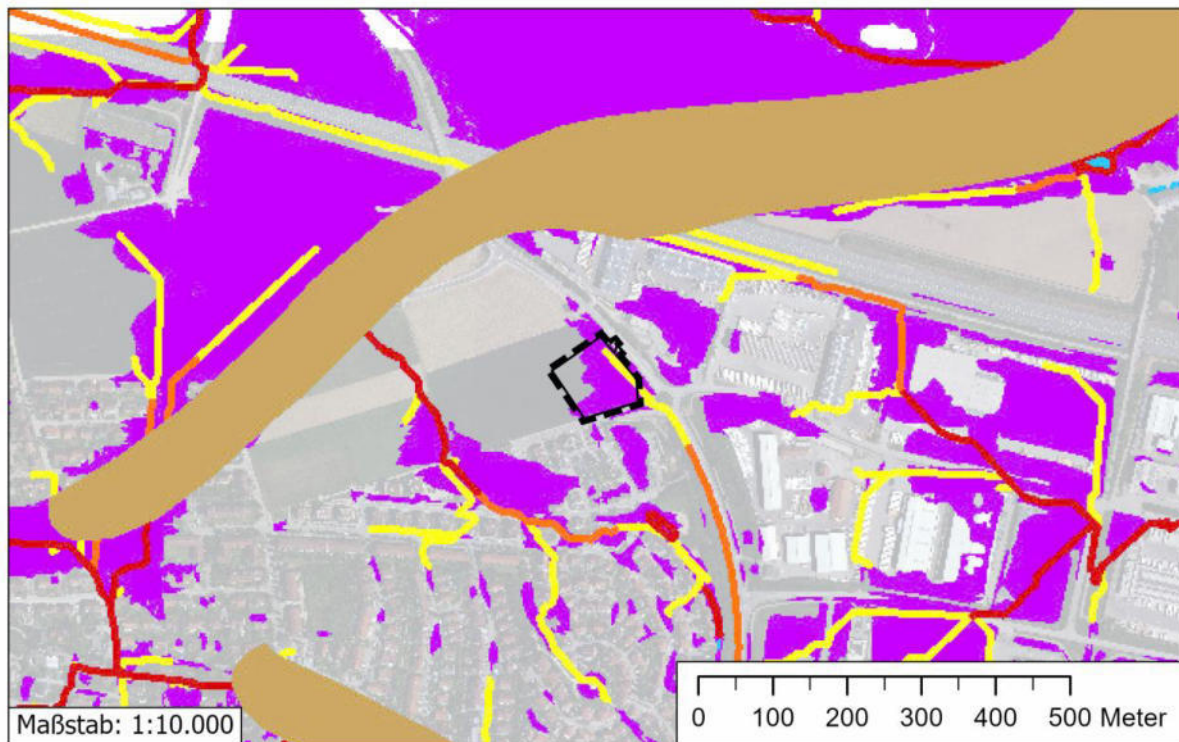


Abbildung 3: Überlagerung aus Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) in Relation zu wassersensiblen Bereichen (braun), potenziellen Aufstaubereichen (lila) und Fließwegen (gelbe, rote und orangene Linien) bei Starkregen (Quelle: BayernAtlas).

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 wird der Boden großflächig auf 7.579 m² befestigt bis vollversiegelt. Dadurch ist eine Wasseraufnahme nach Regenereignissen nicht mehr möglich.

Gegebenenfalls kann es auf den versiegelten Flächen zu Pfützenbildung kommen. Auch die Grundwasserneubildung ist in diesem Bereich unterbunden.

Planungen zur Entwässerung oder zum Wasserrückhalt liegen aktuell nicht vor, werden aber im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet.

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, wird durch das Bauvorhaben Lebensraum von Tieren und Pflanzen im Umfang von ca. 7.550 m² aus dem Naturhaushalt entfernt. Aus diesem Grund ist mit dem Bauvorhaben eine erhebliche Negativwirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope verbunden. Diese kann jedoch durch die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche vollumfänglich kompensiert werden. (Die Ausgleichsfläche wird im Laufe des weiteren Verfahrens zugewiesen)

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 den Überbau und die 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 erheblich nicht einzustufen. Das Bauvorhaben kann zudem dazu geeignet sein, die Verkehrsmenge auf der Ostumgehung zu erhöhen. Dies würde einen Anstieg der Abgasbelastung in der Umgebung und auch im Wohngebiet südlich des Geltungsbereiches bedeuten.

Ein Verkehrsgutachten soll die Zusatzbelastung durch den möglicherweise veränderten Verkehr näher beleuchten und wird im Zuge des weiteren Verfahrens angefertigt.

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 Geräuschkentwicklung vorhanden sein.

Durch das Bauvorhaben ergeben sich zunächst zeitlich begrenzt Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten. Hierzu zählen in erster Linie der Baulärm. Des Weiteren ergeben sich auch Belastungen durch den Baustellenverkehr (Anlieferung von Material mit LKWs, Anfahrt von Baumaschinen etc. und damit verbunden Geräuschbelastungen sowie Abgasausstoß). 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.

Ein Verkehrsgutachten soll die (Zusatz-) Belastung näher beleuchten und wird im Zuge des weiteren Verfahrens angefertigt.

Gegebenenfalls sind 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:

Der Siedlungsrand verschiebt sich optisch geringfügig. Weil aber überall ortsnahe Sichtbarrieren vorhanden sind, fällt die Verschiebung großräumig nicht auf. 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 engeren 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 Landschaftsbestandteile		23.07.2026	--	--
Gesetzlich geschützte Biotope	Biotoptypenkartierung vor Ort durch S ²		--	--
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 Biotoptkartierung 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,		23.07.2026	--	--

Schutzgut/Schutzobjekt	Quelle	Abrufdatum bzw. Stand	Vorkommen im erweiterten Untersuchungsraum	Im engen Untersuchungsgebiet
Ortolan, Grauammer)				

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 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

5.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Boden & Wasser

- Zur Reduktion der Flächenversiegelung wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung sind nur beschichtet zulässig, um Schwermetalleinträge in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

5.6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- entlang der Grundstücksränder ist eine mindestens einreihige Eingrünung durch Strauch- oder Baum-Strauch-Pflanzungen vorzusehen.
- Dachflächen ab 50 m² sind dauerhaft zu begrünen.

5.6.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Klima

- Stellplatzanlagen sind durch standortgerechte Laubbäume zu gliedern. Es sind standortgerechte, einheimische, klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16–18 cm.

5.6.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Mensch

- Die Bauarbeiten dürfen nur an Werktagen tagsüber erfolgen
- Geräuschemittierende Bauteile müssen auf einer von Wohnbebauung abgewandten Seite platziert werden

5.6.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft

- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8 m
- Es sind gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zu verwenden.

5.6.6 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht notwendig.

5.7 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs

5.7.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs für die flächenbezogen bewertbaren Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume geschieht im „Biotopwertverfahren“ anhand der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in Verbindung mit der Biotopwertliste samt zugehöriger Arbeitshilfe zur Biotopwertliste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie unter Beachtung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Im Folgenden wird ein grober Abriss des „Biotopwertverfahrens“ gegeben. Für detailliertere Informationen sei auf die vorgenannten Quellen verwiesen.

Das Untersuchungsgebiet wird zunächst anhand der Biotopwertliste zur BayKompV in verschiedene Biotop- und Nutzungstypen unterteilt.

Diesen wird, basierend auf ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung, ein Grundwert zugewiesen, ausgedrückt in „Wertpunkten“ (kurz: WP). Maximal können 15 WP erreicht werden. Das ist jedoch nur bei besonders wertvollen Biotoptypen, wie z.B. intakten Mooren oder alten Auwäldern der Fall. Von 15 WP geht es in ganzen Zahlen abwärts, mit abnehmender naturschutzfachlicher Bedeutung, bis hin zu 0 WP, die bei vollständig versiegelten Flächen wie z.B. Straßen oder Gebäuden vergeben werden.

Der Bestand wird anschließend zeichnerisch mit der Planung überlagert. Hieraus ergibt sich der sogenannte „Eingriffsfaktor“. Dieser drückt die Erheblichkeit des Eingriffes auf das Schutzgut Arten und Biotope aus und orientiert sich am Biotopwert des Ausgangszustandes in Verbindung mit der Ausgestaltung der geplanten Bebauung, insbesondere Anordnung und Dichte. Der Eingriffsfaktor wird dabei aus der Grundflächenzahl (GRZ) abgeleitet. Diese bestimmt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche geteilt durch die Fläche des Baugebietes.

Folgende Standardsituationen werden nach Leitfaden voneinander unterschieden:

WP nach Biotopwertliste	Naturschutzfachliche Bedeutung	Eingriffsfaktor
0 WP	Keine	0,0 (kein Eingriff)
1-5 WP	Gering	GRZ
6-10 WP	Mittel	GRZ
11-15 WP	hoch	1,0 (schwerer Eingriff)

Für Bereiche, in denen keine GRZ festgelegt ist, also in der Regel Bereiche außerhalb von Baugrundstücken (z.B. öffentliche Straßenräume) werden für Eingriffe durch Überplanung mit Grünflächen ein Eingriffsfaktor von 0,0 (kein Eingriff) und für alle weiteren Flächen ein Eingriffsfaktor von 1,0 (schwerer Eingriff) vergeben.

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich schließlich wie folgt:

Eingriffsfläche [m²] x Bestandswert [WP] x Beeinträchtigungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf wird in Wertpunkten (WP) angegeben.

Im Einzelfall ist es möglich, den Ausgleichsbedarf durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs zu reduzieren. Die Anlage 2, Tabelle 2.2 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" nennt hierfür geeignete Maßnahmen.

Maximal kann als Planungsfaktor eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs um 20% angerechnet werden.

Folgende Maßnahmen und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erlauben die Anrechnung eines Planungsfaktors:

- Begrünung der nicht befestigten Freiflächen
- Eingrünung der Grundstücksränder mit Gehölzen
- Überstellung der Parkflächen mit standortgerechten, einheimischen, klimaresilienten Laubbäumen
- Begrünung von Dachflächen

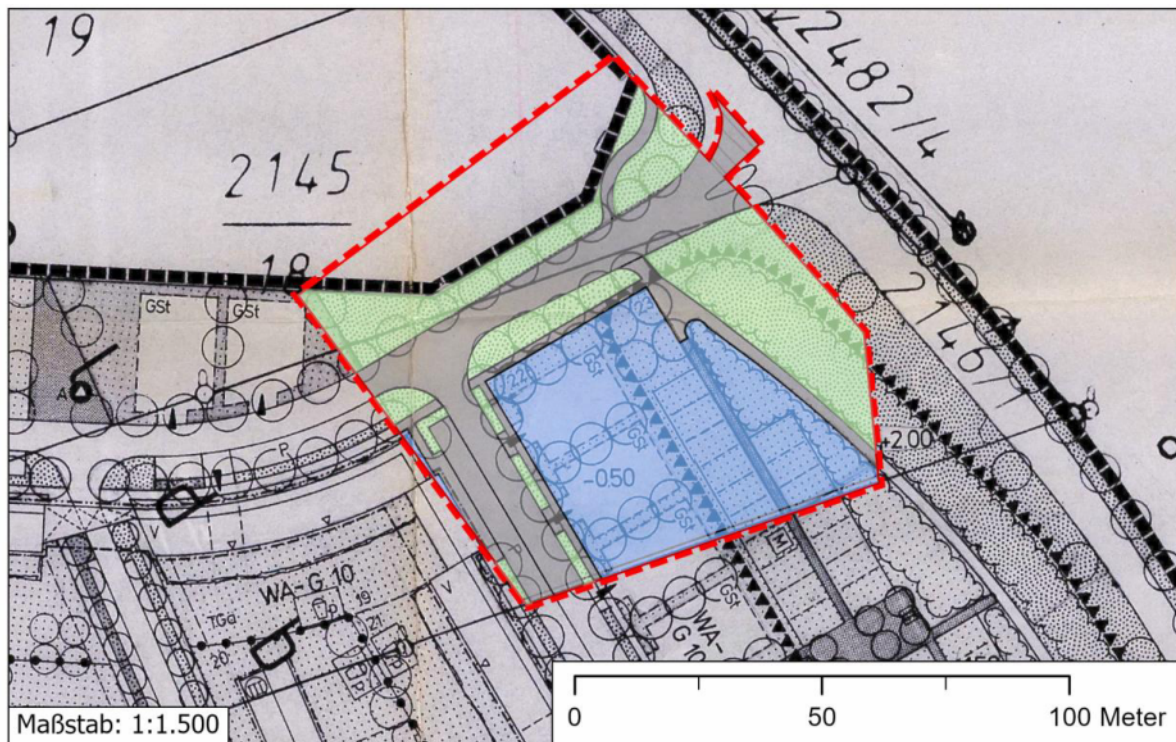
Es wird ein Planungsfaktor von 15% veranschlagt

Sonderfall:

Für das vorliegende Bauvorhaben liegt bereits ein gültiger Bebauungsplan von 1993 für einen Großteil des Geltungsbereiches vor. Dieser geht mit bereits genehmigten Eingriffen einher, die bei der Eingriffsberechnung herausgerechnet werden müssen.

Es wird bei der Bilanzierung also nicht vom Realbestand ausgegangen, sondern von demjenigen Zustand, der 1993 im Rahmen des damaligen Verfahrens plangenehmigt wurde: Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün sowie Fläche für Geschosswohnungsbau (WA mit einer GRZ von 0,4) Siehe Abbildung 4.

Ein kleiner Bereich im Nordwesten des neu geplanten Geltungsbereiches kommt außerhalb des alten Geltungsbereiches von 1993 zu liegen; nur hier kann vom Realbestand = Acker ausgegangen werden.



Geschosswohnungsbau	
WA-G 1, 4N, 6, 8N, 10	
0.4	1.2
g	PD ≤ 7°
WH 15,0 m	

Abbildung 4: Überlagerungszeichnung. Bisher gültiger Bebauungsplan von 1993 in schwarz-weiß mit eingefärbten Bereichen; blau = Baugrundstück WA, Grün = öffentliche Grünfläche, grau = öffentliches Wegenetz. Die rote Linie stellt den neu geplanten Geltungsbereich dar. Darunter: Screenshot eines Ausschnitts der damaligen Legenden des Bebauungsplanes.

Insgesamt ergibt sich durch das Bauvorhaben ein Ausgleichsbedarf von zunächst 6.005 WP auf einer Fläche von 7.580 m². Durch den Planungsfaktor reduziert sich der Bedarf auf 5.104 WP.

Tabelle 2: Berechnung des Kompensationsbedarfs

Bilanzierungsweise	Code Realbestand	Name Realbestand	angenommener Bestand für Bilanzierung	Biotopwert für Bilanzierung	Eingriffsfaktor	Fläche in m ²	Ausgleichsbedarf in WP
Baufeld alt trifft auf Baufeld neu; Differenz GRZ alt-neu veranschlagt	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	0,2	2.472	989
	G11	Intensivgrünland	G11	3	0,2	83	50
Eingriff in Straßenbegleitgrün	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	V51	3	0,6	1.994	3.589
	G11	Intensivgrünland		3	0,6	5	9
kein Eingriff, da bereits genehmigte Versiegelung	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	öffentliche Straße, öffentlicher Weg	0	0,0	1.801	0
	G11	Intensivgrünland		0	0,0	17	0
	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland		0	0,0	20	0
	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren		0	0,0	3	0
	P5	sonstige versiegelte Freiflächen		0	0,0	14	0
	V12	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt		0	0,0	18	0
	V31	Rad-/ Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt		0	0,0	13	0
Eingriff in Realbestand, da nicht innerhalb des alten Geltungsbereiches	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	0,6	1.140	1.368
Zwischensumme						7.580	6.005
Kompensationsbedarf abzüglich 15% Planungsfaktor							5.104

5.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.104 WP. Eine Ausgleichsfläche steht innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird dem Bauvorhaben eine externe Fläche zugewiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Geht man von einer durchschnittlichen Aufwertbarkeit von 5 WP pro m² Ausgleichsfläche aus, würde man für das Bauvorhaben eine Fläche von ca. 1.020 m² benötigen. Je nach tatsächlichem Aufwertungspotential der Ausgleichsfläche kann die benötigte Fläche auch größer oder kleiner ausfallen.

5.7.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Das Kapitel wird ergänzt, sobald die Ausgleichsmaßnahmen feststehen.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Dieses 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*.