

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NEUSTADT - SÜD JÄGERPOINT II

STADT

NEUSTADT A. D. DONAU

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Neustadt a. d. Donau
Stadtplatz 1
93333 Neustadt a. d. Donau

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 30.09.2026 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 23-1552_BBp



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
3.1	Veranlassung.....	6
3.2	Bestand	7
3.3	Entwicklung.....	8
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	9
4.1	Rechtsverhältnisse	9
4.2	Umweltprüfung.....	10
4.3	Planungsvorgaben.....	10
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	10
4.3.2	Regionalplan.....	12
4.3.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	12
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	12
4.3.5	Biotopkartierung	13
4.3.6	Artenschutzkartierung	14
4.3.7	Schutzgebiete.....	14
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	14
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	14
5	BESTANDSERFASSUNG.....	15
5.1	Naturräumliche Lage.....	15
5.2	Vegetation.....	15
5.2.1	Potentielle natürliche Vegetation.....	15
5.2.2	Reale Vegetation.....	15
5.3	Biotopausstattung.....	15
5.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse	15
5.4.1	Topographie.....	15
5.4.2	Geogefahren.....	15
5.4.3	Boden.....	16
5.4.4	Altlasten.....	16
5.5	Wasserhaushalt.....	16
5.5.1	Grundwasser.....	16
5.5.2	Oberflächengewässer	16
5.5.3	Hochwasser.....	16
5.6	Klima und Luft	17
5.7	Landschaftsbild und Erholungseignung.....	17
5.8	Denkmalschutz.....	17
5.8.1	Bodendenkmäler.....	17
5.8.2	Baudenkmäler	17
6	KLIMASCHUTZ.....	18

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	21
8.1	Nutzungskonzept.....	21
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
8.3	Örtliche Bauvorschriften	21
8.4	Verkehrsflächen.....	22
8.5	Grünflächen.....	22
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	23
9.1	Verkehr.....	23
9.1.1	Bahnanlagen.....	23
9.1.2	Straßenverkehr.....	23
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	23
9.1.4	Geh- und Radwege.....	23
9.2	Abfallentsorgung.....	23

	SEITE
9.3	Wasserwirtschaft.....23
9.3.1	Wasserversorgung.....23
9.3.2	Abwasserbeseitigung.....23
9.4	Energieversorgung.....24
9.5	Telekommunikation.....26
10	BRANDSCHUTZ.....27
11	IMMISSIONSSCHUTZ 28
11.1	Verkehrsimmissionen.....28
11.2	Gewerbliche Immissionen.....28
11.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....28
11.4	Sport- und Freizeitimmissionen 28
12	FLÄCHENBILANZ.....29
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 29

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 30
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 30
15.1	Verkehrsflächen.....30
15.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....30
15.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen.....31
15.3.1	Öffentliche Grünflächen.....31
15.3.2	Pflanzgebote.....31
15.3.3	Artenschutzmaßnahmen.....31
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....32
16.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....32
16.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....32
16.1.2	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....32
16.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere.....33
16.1.4	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors.....33
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....33
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....34
17	QUELLEN.....35

ANLAGEN

Anlage 1:

Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, Stand 14.09.2026

Anlage 2:

Bestandsplan, KomPlan, Landshut, Stand 17.09.2026

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Neustadt a.d. Donau liegt innerhalb der Region 11 – Regensburg im allgemeinen ländlichen Raum. Gleichzeitig übernimmt die Stadt Neustadt a.d. Donau als Mittelzentrum die Versorgung dieses ländlichen Raumes.

Die Stadt Neustadt a.d. Donau ist über die Bundesstraße B 299 und die Bahnlinie Ingolstadt - Regensburg verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der vorliegende Bereich befindet sich im Süden der Stadt Neustadt a.d. Donau, westlich der Kreisstraße KEH 22.

Übersichtskarte und Lage des Planungsgebietes



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1979/1, 1984/3 TF, 2005/1 TF, 2008, 2008/2 TF, 2009, 2014 TF, 2015, 2016, 2017, 2018, 2024 TF, 2025 TF, 2026, 2026/1 TF, 2028, 2119, 2120, 2121, 2129, 2130, 2134 TF, 2157/10 2157/11, 2211/87, 2216/2 TF, 2216/7 und 2216/39 der Gemarkung Neustadt an der Donau.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 10 ha

Darstellung mit Flurkarte, Luftbild und Geltungsbereich



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayemAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Innerhalb des Stadtgebietes Neustadt ist aktuell weiterhin ein großer Bedarf an Baulplätzen, vor allem für Einfamilienhäuser, festzustellen. Aus diesem Grund wird beabsichtigt durch Entwicklung von weiterem Bauland in Neustadt-Süd dem Siedlungsdruck entsprechend zu begegnen.

Darüber hinaus kann die Stadt gegenwärtig am Hauptort keine Bauflächen anbieten. Ebenso befinden sich die vorhandenen Baulücken ausschließlich im Privatbesitz ohne nennenswerte Abgabebereitschaft.

Der vorliegende Standort bildet durch seine Lage einen Lückenschluss zwischen den Baugebieten „Neustadt-Süd“ im Norden und dem Baugebiet „Jägerpoint“ im Westen. Da sich aufgrund der Lage auch die Ausweisung von nicht störendem Gewerbe anbietet, sollen in Teilbereichen auch Urbane Gebiete berücksichtigt werden.

Derzeit werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Infrastruktur ist im unmittelbaren Anschluss über die Straße Jägerpoint vorhanden. Zudem ist eine zusätzliche Anbindung an die Landshuter Straße angedacht. Die Urbanen Gebiete können auch über die Föhrgasse / Am Wolfsgaben angefahren werden. Die Realisierung des Vorhabens ist dabei durch die Nutzungszuordnung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO erfolgen.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich überwiegend als Ackerflächen dar, im Nordosten und Südwesten ist jedoch auch extensives Grünland vorhanden, im Nordosten und kleinflächig im Süden zudem gesetzlich geschützte Sandmagerrasen. Im Nordosten ist ein Hundeübungsplatz anzutreffen, der durch biotopkartierte Hecken mit mächtigen Eichen gerahmt wird. Weitere Hecken finden sich im Umfeld des extensiven Grünlands im Nordosten und Südwesten, des Sandmagerrasens im Norden sowie am Forstgraben. Im Südwesten sind zudem Blutahorne und mächtige Silberweiden (z.T. Totholz) im Bereich des extensiven Grünlands vorhanden.



Extensives Grünland im Nordosten mit Hecke im Hintergrund



Hundeübungsplatz im Nordosten mit biotopkartierten Hecken



Gesetzlich geschützter Sandmagerrasen im Nordosten



Acker im Südwesten mit biotopkartiernem Gehölzbestand im Hintergrund



Extensives Grünland im Südwesten



Silberweiden und Ahorn im Südwesten

Quelle: Aufnahmen August 2026, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme ist es beabsichtigt, an den Bedarf angepasste Flächenentwicklungen für eine wohnbauliche sowie gemischtgenutzte Bebauung in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers im Hauptort Neustadt zu ermöglichen.

Die Stadt Neustadt a.d. Donau ist sich aber angesichts ihrer Planungsabsichten dessen bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und somit aus der landwirtschaftlichen Produktion zu entziehen. Hier hat die Stadt im Vorfeld des Verfahrens jedoch in einem ausgewogenem Entscheidungsprozess entschieden, diesen Standort für eine weitere bauliche Entwicklung zu akquirieren. Der anhaltend hohe Baudruck sowie die gegenwärtig fehlenden Alternativflächen auf vergleichbaren Standorten, haben im Ergebnis zu dieser Vorgehensweise beigetragen. In diesem Zusammenhang gilt es für die Stadt Neustadt, mit diesem Vorhaben einen Konflikt mit der raumordnerischen Vorgabe, mit einem weiteren Verbrauch von Boden und Flächen sparsam umzugehen.

Für die Gemeinde gilt es an der Stelle die Interessenkonflikte weitestgehend in Einklang zu bringen. Im Ergebnis werden im Planungsgebiet zusätzliche Maßnahmen ergriffen in Form von Grünflächen und Gehölzpflanzungen. Ferner sehen die Festsetzungen des Planvorhabens vor, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit versickerungsfähigen Belagsarten zu gestalten sind und eine Befestigung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darüber hinaus nur für Zugänge, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig ist. Somit werden entsprechende Regelungen zur Einschränkung der Versiegelung in zukünftigen Baugebieten definiert, um eine möglichst ökologisch verträgliche Entwicklung sicherzustellen.

Im Ergebnis ist es Zielsetzung der Stadt, unterschiedliche Bedürfnisse für bauliche Entwicklungen an einem Standort zu ermöglichen. Dabei soll neben den differenziert strukturierten Flächen für wohnliche Nutzungen, auch eine zusätzliche Entwicklung für nichtstörendes Gewerbe sowie für Sport- und Freizeiteinrichtungen geschaffen werden. Auch hierfür liegen der Stadt entsprechende Anfragen vor. Diese konzentrieren sich auf einen Bedarf für gewerblich nutzbare Grundstücke in Mischgebietsflächen für „stilles Gewerbe“ sowie für sportliche Einrichtungen in Form von Hallenlösungen, beispielsweise einer Indoor-Halle für Padeltennis.

Weitere wesentliche Zielsetzung der Stadt ist es, die zukünftigen baulichen Entwicklung möglichst schonend und verträglich in das vorhandene Umfeld zu integrieren. Dabei werden im Wesentlichen die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten. Dies gilt insbesondere für die am Standort bestehenden biotopkartierten Bereiche sowie weitere vorhandene Gehölzstrukturen an den Randbereichen im Wohngebiet sowie innerhalb der Mischbauflächen im südwestlichen Bereich. Diese Strukturen umfassen Gehölzpflanzungen mit ortsbildprägendem Charakter, die es uneingeschränkt zu erhalten gilt.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt im Übergang zur freien Landschaft sowie in Verbindung mit einem offenem Entwässerungssystem in Form von Mulden und natürlich gestalteten Becken, eine ökologische Ableitung des gesamten Niederschlagswassers umzusetzen und hierdurch gleichzeitig eine umfassende abschließende Ortsrandsituation zu schaffen, die gleichzeitig auch der örtlichen Naherholung dienlich ist. Dies wird durch ein durchgängiges Wegesystem ermöglicht. Die Integration eines vorhandenen Wirtschaftsweges ist dabei ebenso berücksichtigt.

Mit diesen Maßnahmen und Zielsetzungen sieht die Stadt Neustadt eine verträgliche Ortsentwicklung als sichergestellt, die zusätzlich umfassende ökologische Bereiche beinhaltet, die sich wiederum verträglich auf das Klima ausrichten lassen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

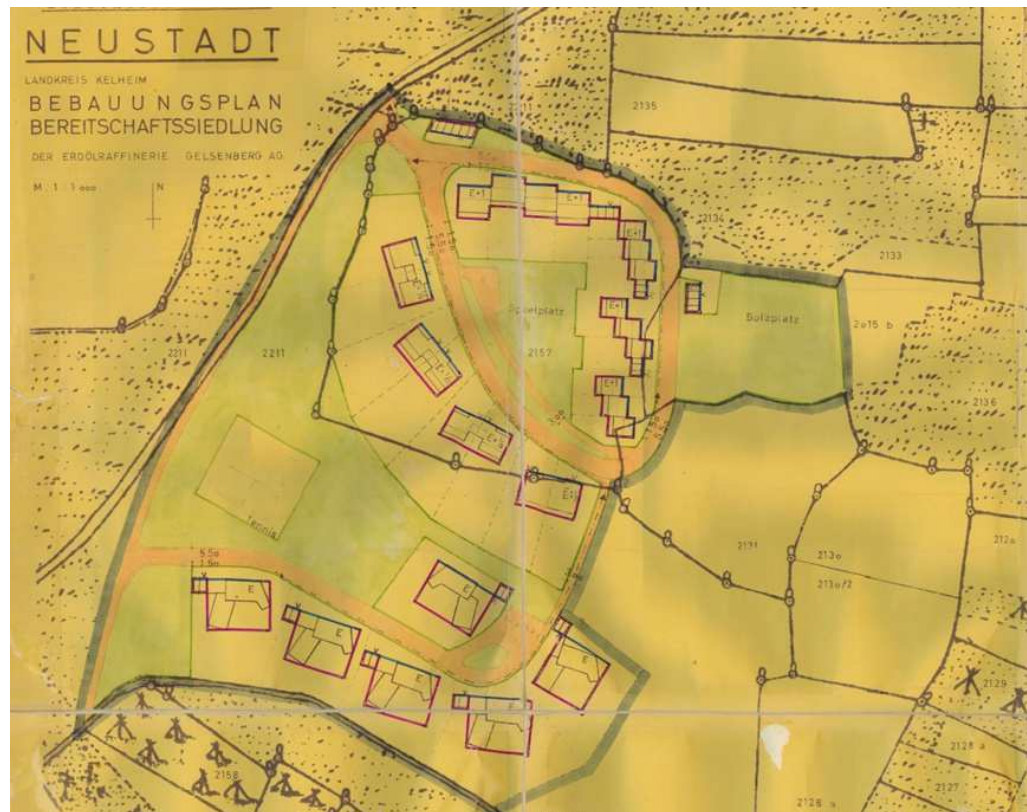
4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) in den zurückliegenden Jahren ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der kommunalen Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Im Südwesten besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „Bereitschaftssiedlung“ vom 14.04.1965 (siehe nachfolgende Abbildung).



Quelle: Stadt Neustadt a.d. Donau, Darstellung unmaßstäblich

Der Teilbereich, der sich mit dem vorliegenden Geltungsbereich überschneidet, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Neustadt - Süd Jägerpoint II ersetzt.

Der daran anschließende Geltungsbereich liegt im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass hier derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Neustadt a.d. Donau über Deckblatt Nr. 66 erfolgt.

4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neustadt - Süd Jägerpoint II“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Neustadt - Süd Jägerpoint II“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle LEP ordnet das Stadtgebiet von Neustadt a.d. Donau nach den Zielen der Raumordnung dem **allgemeinen ländlichen Raum** zu.

Die Stadt Neustadt a.d. Donau wird dabei zusammen mit Abensberg als **Mittelzentrum** ausgewiesen.

Der Stadt Neustadt a.d. Donau ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

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.

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Eine innere Durchgrünung und äußere Eingrünung ist geplant. Es sind auch Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 15 und des *städtebaulichen Konzeptes* unter Ziffer 8 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

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

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Wohnbauflächen entsprechend dem Bedarf in der Stadt Neustadt a.d. Donau vorhanden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung hingewiesen.

3.3 *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da sich im Westen weitere Siedlungsflächen anschließen.

5.4.1 *Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen*

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

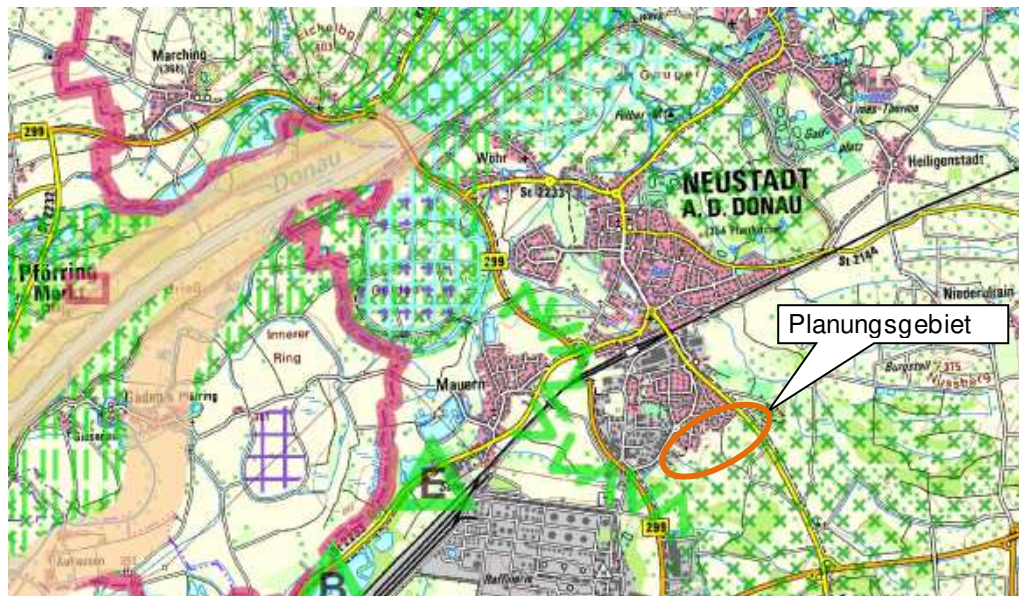
Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich auch unter den Ziffer 3.1 und 3.3 der Begründung.

4.3.2 Regionalplan

Die Stadt Neustadt a. d. Donau befindet sich in der Region 11 – Regensburg – und ist in Verbindung mit Abensberg als Mittelzentrum dargestellt. Neustadt a. d. Donau mit dem Stadtumland liegt im allgemein ländlichen Raum.

Der Stadt Neustadt a. d. Donau kommen als Mittelzentrum insbesondere mittelzentrale Versorgungsfunktionen (Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel) zu.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Quelle: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

4.3.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Die Stadt Neustadt a.d. Donau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahr 1989. Der Planungsbereich ist dabei als landwirtschaftliche Nutzfläche und gliedernde, abschirmende oder ortsrandgestaltende Grünflächen ausgewiesen. Durch Deckblatt Nr. 66 findet eine Änderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (§4 BauNVO) und einem Urbanen Gebiet (§6a BauNVO) statt.



Flächennutzungsplan – Bestand



Flächennutzungsplan – Fortschreibung

Quelle Stadt Neustadt a.d. Donau; verändert KomPlan, 2026; Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Daten des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) können derzeit nicht abgerufen werden. Sie werden im Entwurfsverfahren ergänzt.

4.3.5 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland liegen folgende amtlich kartierte Biotope innerhalb des Planungsbereiches:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7236-0010-006	Hecken, naturnah	Breite Baumhecke am Südrand eines Hundetrainingsplatzes, aus zum Teil etwas lückigen, aber alten, mächtigen Eichen bis 25 m Höhe. In der Strauchschicht wächst Liguster und Spitz-Ahorn. Die Krautschicht ist grasig mit eingemischtem Feld-Beifuß, Schwarznessel und Brennessel
7236-0010-007	Hecken, naturnah	Breite Hecke auf einem Erdwall innerhalb des eingezäunten Hundetrainingsplatzes, aus alten, mächtigen Eichen bis 25 m Höhe, mit Eschen und Kiefern. Die Strauchschicht besteht aus Spitz-Ahorn, Zitterpappel, Traubenkirsche und Holunder. Im Saum findet man Brennessel und Fünfblättrigen Wilden Wein
7236-0007-002	Hecken, naturnah	Strauchhecke aus Schlehen mit Purpur-Weiden, Grau-Weiden, wenig Holunder, Traubenkirschen und niedrigen Eichen (bis 10 m Höhe). Der Saum ist eutrophiert mit viel Brennesseln.
7236-0007-003	Gewässer-Begleitgehölze, linear	Die Fläche setzt sich aus einem Feldgehölz mit Ufergehölz, Hecke und Röhricht zusammen. Der nach Nordosten gerichtete Teil stellt eine Hecke dar aus Zitterpappeln und Eichen (bis 12 m Höhe), mit Sal-Weiden, Grau-Weiden, Traubenkirschen und Holunder in der Strauchschicht. Die Krautschicht ist eutrophiert mit Brennessel, Himbeere und Acker Kratzdistel. Zum Südsende schließen niedrige Purpur-Weiden und Grau-Weiden an. Die Hecke stößt im Süden auf einen trockenen Graben, der von einem Gehölzsaum begleitet wird, aus Silber-Weiden, Purpur-Weiden und Grau-Weiden (bis 10 m Höhe). In der Krautschicht wächst Kratzbeere.

Die Hecken werden weitgehend erhalten und in die Planung integriert.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Gemäß Gutachten Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung, Stand 05.08.2026, im Anhang der Begründung (Ziffer 1.3 Datengrundlagen) sind folgende Daten bzgl. Artenschutzkartierung (Quelle Karla.Natur, aktueller Stand 2026) vorhanden: Ausgewertet wurden die Fundpunkte aller Arten in einem Umkreis von 1 Kilometer um den Eingriffsraum. In der ASK sind nur wenige Artnachweise aus diesem Raum enthalten. Aus dem Gebiet der geplanten Bebauung liegen gar keine Nachweise vor. Bei den wenigen Nachweisen im weiteren Umfeld handelt es sich um alte Nachweise von Amphibien (Kreuzkröte aus den Jahren 1994 und 2000, Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch und dem Nachweis der Blauflügeligen Sandschrecke an den Bahngleisen innerorts aus dem Jahr 1994.

4.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Es wird auf das Gutachten Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 05.08.2026, im Anhang der Begründung verwiesen. Der Untersuchungsraum war allerdings noch nicht deckungsgleich mit dem vorliegenden Planungsgebiet, so dass weitere Untersuchungen im Südwesten erforderlich sein werden. Im Rahmen der vorliegenden saP wurden alle prüfungsrelevanten Artengruppen abgehandelt. Vorkommen prüfungsrelevanter Arten aus den allermeisten Gruppen konnten aufgrund der Verbreitung der Arten und der Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Es wurde eine Bestandsaufnahme der Vögel, der Haselmaus und der Zauneidechse durchgeführt. Haselmaus und Zauneidechse konnten nicht nachgewiesen werden. Bei den Vögeln wurden 9 prüfungsrelevante Arten nachgewiesen.

Die Prüfung ergab, dass die Verbote des § 44 BNatSchG nicht einschlägig sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die im Kapitel 3 aufgeführten Vermeidungs-Maßnahmen (i.W. Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchgeführt werden.

Naturschutzfachlich von sehr hoher Bedeutung ist eine Sanddüne mit einem Sandmagerrasen im Nordosten des Gebietes. Hier kommen sehr wertvolle Vegetationsbestände, Pflanzen- und Tierarten (z.B. Blauflügelige Ödlandschrecke) vor. Eine Bebauung dieses Lebensraumes sollte vermieden werden und es sind angemessene Puffersteifen zu berücksichtigen, damit der Lebensraum erhalten bleibt. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmenplanung sollte diese nochmals gesichert, optimiert und im Ergebnis erhalten bleiben. Dies wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet. Dabei ist geplant, einen Teil des Sandmagerrasens, der nicht erhalten werden kann und nicht als zu erhaltener Lebensraum definiert ist, an einen dafür geeigneten Standort im Umfeld des Gebietes zu verlegen bzw. zu verpflanzen.

Eine abschließende Klärung hierzu erfolgt im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle.

5 BESTANDSERFASSUNG

5.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit *063 Donaumoos*.

5.2 Vegetation

5.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Wald-ziest-Eschen-Hainbuchenwald* bzw. ein *Flattergras-Buchenwald* im Komplex mit *Waldmeister-Buchenwald*.

5.2.2 Reale Vegetation

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich überwiegend als Ackerflächen dar, im Nordosten und Südwesten ist jedoch auch Extensivgrünland vorhanden. Zur genauen Einstufung des Extensivgrünlands finden noch floristische Erhebungen statt. Im Nordosten und kleinflächig im Süden sind gesetzlich geschützte Sandmagerrasen vorhanden. Im Nordosten ist zudem ein Hundeübungsplatz anzutreffen, der durch biotopkartierte Hecken mit mächtigen Eichen gerahmt wird. Weitere Hecken und Uferbegleitgehölze (z.T. biotopkartiert) finden sich im Umfeld des extensiven Grünlands im Nordosten und Südwesten, des Sandmagerrasens im Norden sowie am Forstgraben. Im Südwesten sind zudem Ahorne und mächtige Silberweiden (z.T. Totholz) im Bereich des extensiven Grünlands vorhanden.

5.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer *5.2.2 Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet selbst die ackerbauliche Nutzung. Es sind aber auch z.T. biotopkartierte Gehölzstrukturen, Extensivgrünland und gesetzlich geschützte Sandmagerrasen mit Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke vorhanden.

Im Eingriffsbereich liegt somit ein strukturreicher Standort mit z.T. bedeutenden Artenvorkommen vor. Hinsichtlich der Behandlung des Eingriffs im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf die Ziffer *17 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* der Begründung verwiesen.

5.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

5.4.1 Topographie

Das Gelände weist eine von Nordosten nach Südwesten leicht abfallende Hanglage auf. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 358 m ü. NHN bis ca. 354 m ü. NHN.

5.4.2 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

5.4.3 Boden

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich im nordöstlichen Teil um Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand (Flugsand) , im südwestlichen Teil um Fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) mit Acker- und Grünlandzahlen zwischen 20 und 39, die somit z. T. deutlich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Ackerzahl 51, Grünlandzahl 43) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme unterdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

5.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Stadt Neustadt a.d. Donau nicht bekannt.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Auch der Forstgraben im Südwesten und ein namenloser Graben im Südwesten waren im Sommer 2026 nicht wasserführend.

5.5.3 Hochwasser

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig} oder HQ₁₀₀ ermittelt. Lediglich im Südwesten im Bereich des *Forstgrabens* liegt ein wassersensibler Bereich, wie nachfolgende Abbildung belegt (braune Darstellung).



Quelle: BayernAtlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.6 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des *Niederbayerischen Hügellandes* und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den Verkehr auf der benachbarten Kreisstraße sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

5.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst wird weitgehend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Jedoch sind auch extensives Grünland, Sandmagerrasen und Gehölzstrukturen in Teilbereichen vorhanden, so dass das Gebiet in Bezug auf das Landschaftsbild durchaus reizvolle Bereiche aufweist.

Freizeitaktivitäten sind im Nordosten im Bereich des Hundeübungsplatzes gegeben. Östlich der Kreisstraße verläuft ein Radweg des Landkreises Kelheim. Eine Vorbelastung der Landschaftsbildes ist jedoch durch die Kreisstraße im Nordosten und die benachbarten Gewerbeflächen im Südwesten gegeben. Die vorhandenen Feld- und Gehwege sind für die ortsnahe Erholung von Bedeutung.

5.8 Denkmalschutz

5.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

5.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich nördlich der Bahnlinie in der Stadt Neustadt a.d. Donau. Dabei bestehen keine Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis 2045 soll das Land treibhausgasneutral werden. Bis zum Zieljahr 2030 ist eine Reduktion der Emissionen um mindestens 65 % und bis 2040 um 88 % gegenüber 1990 geplant.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potentiale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Neustadt a.d. Donau beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut bzw. auch als aufgeständerte Module auf Flachdächern. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmwassergewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Neustadt am südöstlichen Stadtrandbereich die Siedlungsentwicklung fortzuführen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dabei hat die Kommune in einem umfassenden Vorabstimmungsprozess der beiden zurückliegenden Jahre mit Beginn in 2024, diese Entwicklung untersucht und entsprechend vorangetrieben.

Insbesondere war es zunächst Aufgabe zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Standort der Raffinerie-Neustadt. Diese grenzt in einem Abstand von mind. 700 m zu den Sport- und Freizeiteinrichtungen bzw. zu den gewerblichen Nutzungen und ca. 850 m zu den wohnlich genutzten Bereichen heran.

Daraus resultierend lässt sich nun eine Ortsentwicklung in diesem Bereich entsprechend der vorliegenden Planung umsetzen. Auf die beiliegende Untersuchung zum Immissionsschutz in Anlage 1 wird dabei Bezug genommen.

Verkehrlich wird der Standort als Haupteerschließung über eine neue Anbindung an die Landshuter Straße erschlossen. Im Weiteren führt eine Haupteerschließung nach Westen und vernetzt den Standort mit der vorhandenen Verkehrserschließung am Jägerpoint sowie der Föhrengasse. Die innere Erschließung ist vorrangig auf ein durchlässiges Ringstraßensystem ausgerichtet. In Teilbereichen kommen zudem Stichstraßen zur Ausführung. Im Ergebnis lässt sich hierdurch eine ausreichende und leistungsfähige Verkehrserschließung sicherstellen. Insbesondere die neue Anbindung an die Landshuter Straße wird dabei eine spürbare Entlastung im innerstädtischen Verkehr diesen Stadtteilbereiches bewirken.

Die bauliche Entwicklung im Gebiet ist in einer Kombination von Wohnen, nichtstörendem Gewerbe sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen ausgerichtet und ermöglicht der Kommune eine Entwicklung auch entsprechend dem tatsächlichen Bedarf. Zur verträglichen Entwicklung ist das Gebiet dabei entsprechend gegliedert und in einzelne Zonen unterteilt. Diese sehen eine rein wohnliche Nutzung im nordöstlichen Bereich unmittelbar angrenzend zum Siedlungsbestand vor. Im Weiteren ist eine Mischnutzung in Form eines Urbanen Gebietes vorgesehen, das sich wiederum in überwiegend wohnliche Nutzungen im MU 1, nicht störende gewerbliche Nutzungen im MU 2 sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen im MU 3 untergliedert. Diese Zonierung basiert aus städtebaulichen Gesichtspunkten darauf, eine Gebietsentwicklung am Standort so verträglich wie möglich zu gestalten und dabei die Anforderungen in Bezug auf Immissionen, Verkehr sowie genereller Nutzung sinnvoll zu verteilen.

Weitere Regelungen sowie Definitionen hierzu sind den Festsetzungen durch Text sowie der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Höhenentwicklung im Gebiet ist entsprechend der Nutzungszuordnung ebenso differenziert geregelt und gestaltet sich wie folgt.

Innerhalb des Wohngebietes ist am äußersten Randbereich zum Außenbereich im WA 1 eine 1-geschossige Bebauung für „Kleines Wohnen“ mit einer Wandhöhe von max. 3,50 m vorgesehen. Die weiteren Grundstücke im WA 2 orientieren sich am bestehenden Siedlungsrand für eine klassische Einfamilienhausbebauung und diese sind auf eine max. 2.geschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von bis zu 6,50 m ausgerichtet.

Der in Richtung Süden daran anschließende Teilbereich des MU 1 sieht entlang der Haupteerschließung einen Geschosswohnungsbau in 3-geschossiger Bauweise vor in einer zulässigen Wandhöhe von max. 7,50 m und im Anschluss daran ist eine max. 2-geschossige Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m vorgesehen. Somit ist auch hier eine baulich verträgliche Entwicklung im Einklang mit dem vorhandenen Siedlungsrand sichergestellt.

Die Teilbereiche des MU 2 und MU 3 ermöglichen dann bauliche Entwicklungen bis zu 7,50 m Wandhöhe und lassen sich ebenso als städtebaulich verträglich in der Höhenentwicklung beurteilen.

Entsprechend der vorbeschriebenen Entwicklung des gesamten Standortes lassen sich gemäß aufgezeigter Verteilung somit insgesamt bis zu 87 Bauparzellen umsetzen. Diese untergliedern sich in 11 Parzellen im WA 1, 26 Grundstücke im WA 2, 41 Parzellen im MU 1, bis zu 6 Parzellen im MU 2 sowie max. 2 Grundstücken im MU 3.

Gegliedert wird der gesamte Standort zusätzlich durch umfassende Grünzonen, die einerseits die bestehenden Gehölzstrukturen sowie insgesamt eine offene Niederschlagswasserbeseitigung ermöglichen. Ebenso werden in den Bereichen der Mischnutzungen auch sinnvolle Abstände zum bestehenden Siedlungsbereich gewahrt, um hier keine Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen entstehen zu lassen.

Im Ergebnis ist die Stadt Neustadt bei dieser Entwicklung sehr an einer verträglichen Standortentwicklung gelegen, die sich auch im Besonderen auf den vorhandenen Bestand ausrichtet. Dies wurde bereits im Vorfeld mehrfach mit den vorhandenen Anliegern abgestimmt bzw. erläutert.

Das entwickelte Konzept lässt sich somit als städtebaulich verträglich beurteilen und beinhaltet zudem einen hohen Anteil an Grün- und Gehölzstrukturen in Verbindung mit einer offenen Entwässerung des gesamten Gebietes. Dies trägt auch unter diesen Beurteilungskriterien zu einer ökologischen und klimaschonenden Entwicklung bei.

Lageplan

Städtebauliches Konzept vom Juli 2026



Quelle: KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

8.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist zum einen auf ein Allgemeines Wohngebiet, zum anderen ein Urbanes Gebiet ausgerichtet.

Die für unzulässig erklärten Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde im jeweiligen Gebietstyp keine geeigneten Entwicklungen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die jeweils getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen gesteuert.

Die Höhenbeschränkung ist dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Diese wurden dabei so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude sowie der jeweilige Brandschutz gewährleistet sind.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind Dachformen wie Flachdach, Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig. Die zulässigen Dachformen und Deckungen orientieren sich i. W. an den benachbarten Baugebieten.

Alternative Energien

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen, mit Ausnahme auf Flachdächern, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind alle gängigen Zaunarten bis zu einer Höhe von 1,00 m straßenseitig möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. Sockel sind unzulässig. Im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis max. 2,00 m zulässig.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine leicht hängige Topografie auf. Aufgrund dessen sind Abgrabungen und Aufschüttungen im WA-1 bis 1,50 m und im WA-2, MU-1 bis MU-3 bis max. 1,00 m zulässig. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern sind unzulässig. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Auf die Ziffer 9 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

8.4 Verkehrsflächen

Das Allgemeine Wohngebiet im Nordosten wird über Stichstraßen mit Wendeanlage erschlossen, das MU 1 über davon abzweigende Ringstraßen. Die Ausbaubreite beträgt 5,50 m bis 6,00 m. Die Erschließung im MU 1 und WA 1 wird als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 5,50 m für gleichberechtigte Nutzung durch motorisierten Verkehr, Fahrradfahrer und Fußgänger ausgebildet.

Das MU 2 und MU 3 wird ebenfalls über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen (Breite 6,00 m).

8.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen finden sich in den Randflächen des Planungsgebietes und zwischen der bestehenden Bebauung und MU 2.

Aussagen zu den Pflanzmaßnahmen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Östlich verläuft die Kreisstraße KEH 22 als regionale Verkehrsstrasse. Über diese ist eine Anbindung an die Bundesstraße B 16 im Süden und somit an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Südwesten an der Föhrengasse. Die Stadt Neustadt a. d. Donau ist über den VLK (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der öffentliche Nahverkehr wird im Landkreis Kelheim durch das Rufbussystem „KEXI“ ergänzt. Direkt neben dem Baugebiet liegen die Bedienpunkte „Föhrengasse“ (Nr. 366) und „Ulmenweg 22“ (Nr. 364).

9.1.4 Geh- und Radwege

Entlang der Haupteinschließungen sind Geh- und Radwege mit einer Breite von 2,00 m bzw. 2,50 m geplant.

9.2 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Kelheim. Er organisiert die Sammlungen von Wertstoffen wie z. B. Glas, Papier und Biomüll sowie die Restmüllabfuhr durch private Unternehmen.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch die Stadtwerke Neustadt a. d. Donau, ist sichergestellt. Die Planung der Wasserversorgung ist mit den Stadtwerken rechtzeitig abzustimmen.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Das gesamte Erschließungs- und Entwässerungssystem für den Standort wurde dabei im Vorfeld bereits entsprechend fachlich vorabgestimmt. Zuständig hierfür ist das Ing. Büro Wutz aus Painten.

Nach bereits im Vorfeld erfolgter Untersuchung der Untergrundverhältnisse lässt sich einer Versickerung am Gebiet nicht gewährleisten. Aus diesem Grund sind an geeigneten sowie erforderlichen Stellen bereits notwendige Rückhaltebereiche aufgezeigt.

Diese vernetzen sich innerhalb öffentlicher Grünflächen mit einem Muldensystem zur weiteren Ableitung in Richtung Süden zum Forstgraben. Dieser kann als Vorfluter zur Ableitung herangezogen werden und wird als Einleitestelle im MU 2 genutzt.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Ortskanalisation angebunden. Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage der Stadt Neustadt a.d. Donau. Eine Erweiterung der Kapazitäten der Kläranlage steht an.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist über ein offenes Graben-Mulden-Rückhaltesystem geplant. Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Mulden, Teichanlagen bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolensysteme auszubilden.

Empfohlen und hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass das auf den Privatgrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und für eine mögliche Brauchwassernutzung herangezogen werden sollte. Nur das über den Notüberlauf der Rückhalteeinrichtungen abgeschlagene Niederschlagswasser ist anschließend dem Kanal zuzuleiten (z.B. Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung als Rückhaltepuffer). Eine Versickerung über Sickerschächte entspricht nicht dem Stand der Technik und ist unzulässig.

Die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen. Es ist erforderlich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, einen Entwässerungsplan vorzulegen.

Hinweise:

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

9.4 Energieversorgung

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie der Nutzung erneuerbarer Energien kommt im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f sowie § 1a Abs. 5 BauGB sind insbesondere die Belange des Klimaschutzes, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Kommune trägt diesen Belangen im Rahmen der vorliegenden Planung Rechnung, indem die städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen eine zeitgemäße und energieeffiziente Bebauung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Insbesondere werden keine unnötigen Einschränkungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird grundsätzlich ermöglicht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere durch Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen und gegebenenfalls Geothermie, wird im Hinblick auf eine nachhaltige und energieeffiziente Energieversorgung empfohlen. Die konkrete technische und wirtschaftliche Eignung der jeweiligen Systeme ist im Rahmen der Gebäude- und Anlagenplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der geltenden rechtlichen Anforderungen zu prüfen.

Für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplans die jeweils geltenden Vorschriften des BauGB, der Bayerischen Bauordnung, insbesondere Art. 44a BayBO, des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sowie des jeweils geltenden Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Die durch das „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ geschaffenen erleichterten Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien werden dabei berücksichtigt.

Die konkrete Ausgestaltung der Energieversorgung bleibt, soweit der Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen trifft, der nachgeordneten Planung vorbehalten.

Elektrizität

Zuständig für die örtliche Stromversorgung sind die
Stadtwerke Neustadt a. d. Donau
Stadtplatz 3

93333 Neustadt a. d. Donau.

Eine Abstimmung in Bezug auf vorhandene Leitungstrassen der Stadtwerke Neustadt a. d. Donau erfolgt im Zuge des Verfahrens.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Stadt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die städtische Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Hinweise:

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AII-MBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

11.1 Verkehrsimmissionen

Ein immissionsschutztechnisches Gutachten wird derzeit erstellt und die Ergebnisse im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

11.2 Gewerbliche Immissionen

Ein immissionsschutztechnisches Gutachten wird derzeit erstellt und die Ergebnisse im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Ein Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen durch Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 14.09.2026 liegt vor mit dem Ergebnis, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche verursacht durch die Umfeld vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe (Raffinerie, Treppen- und Metallbau, Kunststofftechnik) nicht vorliegen. Auf das Gutachten im Anhang der Begründung wird verwiesen.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

11.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Ein immissionsschutztechnisches Gutachten wird derzeit erstellt und die Ergebnisse im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL IN %	FLACHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	100.022
abzgl. Erschließungsflächen	16,5	16.529
— Haupterschließungsstraße		7.220
— Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße		4.354
— öffentliche Parkflächen		395
— öffentliche Geh- und Radwege		3.930
— Wirtschaftsweg		630
abzgl. öffentliche Grünflächen	25,7	25.713
— Straßenbegleitgrün		3.391
— Extensiv Grünland		20.712
— Magerrasen		389
— Lärmschutzwall		1.221
abzgl. Versorgungsflächen	1,5	1.513
— Regenrückhaltebecken		1.482
— Transformatorenstation		31
Nettobaupläche WA 1	5,5	5.492
Nettobaupläche WA 2	13,1	13.092
Nettobaupläche MU 1	22,3	22.254
Nettobaupläche MU 2	7,5	7.547
Nettobaupläche MU 3	7,9	7.882

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Zuständig für die gesamten Erschließungsmaßnahmen in Bezug auf den Straßenbau der Verkehrsanlagen sowie der Abwasserbeseitigung ist das Ing. Büro Wutz, Painten.

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Zusammenhang der weiteren Planungsmaßnahmen zum Bauleitplanverfahren.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie und
- Telekommunikation

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Grünflächen und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion sowie Baumreihen geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zudem soll der Versiegelungsgrad am Standort in einem angemessenen Verhältnis gehalten werden und mit den zahlreichen Gehölzpflanzungen dem Klimawandel Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes mittels Festsetzung von standortgerechtem Pflanzmaterial.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Artenschutzes.
- Verbindliche Vorgabe zur Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen bei der Ausbildung der Stellplätze sowie den Zugängen und Zufahrten.

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

15.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

15.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Anlage großflächiger Steingärten ist unzulässig.

15.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

15.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen finden sich zum einen in den Randbereichen des Gebietes, zum anderen im Norden und Westen des MU-2 am nördlichen Rand des Planungsgebietes. In die öffentlichen Grünflächen ist auch ein System aus Gräben und Rückhalteulden zum Wasserrückhalt und zur -versickerung sowie ein Kinderspielplatz im Osten des Planungsgebietes enthalten.

Die Grünflächen bilden den Abschluss der Siedlungsentwicklung und markieren den Übergang in die offene Landschaft bzw. dienen der inneren Durchgrünung. Auf ihnen ist daher ein extensiv genutztes Grünland zu etablieren und Gehölzbestände zu erhalten bzw. zu ergänzen.

15.3.2 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist aber zu pflanzen! Die Lage der straßenraumprägenden Gehölze ist nicht variabel. Sie sind am vorgesehenen Standort gemäß Plandarstellung zu setzen.

15.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Um den Artenschutz zu fördern, sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel im Außenbereich zu verwenden.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

16.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Für Teilbereiche des Planungsgebietes, die bereits versiegelt sind und daher Wert 0 gemäß Biotopwertliste aufweisen, entsteht kein Kompensationsbedarf.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

16.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

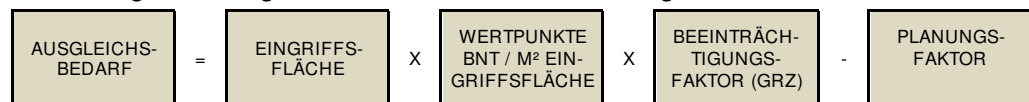
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

16.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

16.1.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 13,5% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0%
Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen (Breite mind. 5 m)	0,5%
Negativliste Bepflanzung	1,0%
Sockellose Zäune	1,0%
Naturnahe Wasserrückhaltung auf Grundstücksflächen (Sickermulden)	1,0%
Straßenbegleitgrün o.ä. als extensive, gebietsheimische Blumenwiesen	2,0%
Versickerungsfähige Beläge	1,0%
Flächenschonende Parkplätze (Tiefgarage)	5,0%
Insektenfreundliche Beleuchtung	1,0%
Summe	13,5%

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

16.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Stadt Neustadt a.d. Donau an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>