

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NEUSTADT - SÜD JÄGERPOINT II

STADT

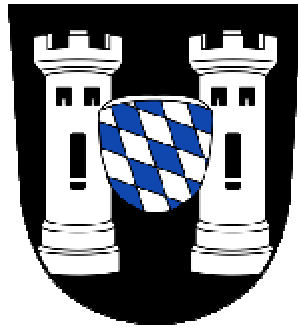
NEUSTADT A. D. DONAU

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
1	EINLEITUNG.....5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.2.1	Fachgesetze.....6
1.2.2	Planungsvorgaben.....6
1.2.2.1	Landesentwicklungsprogramm.....6
1.2.2.2	Regionalplan.....6
1.2.2.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....6
1.2.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....6
1.2.2.5	Biotopkartierung.....6
1.2.2.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz.....6
1.2.2.7	Schutzgebiete.....6
1.2.2.8	Sonstige Planungsvorgaben.....6
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS.....7
2.1	Angaben zum Standort.....7
2.2	Angaben zum Untersuchungsrahmen.....8
2.3	Wirkfaktoren.....9
2.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....9
2.4.1	Schutzgut Mensch.....10
2.4.1.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen.....10
2.4.1.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....10
2.4.1.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....11
2.4.2	Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna.....11
2.4.2.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen.....11
2.4.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....12
2.4.2.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....12
2.4.3	Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora.....12
2.4.3.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen.....12
2.4.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....13
2.4.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....13
2.4.4	Schutzgut Boden/ Fläche.....13
2.4.4.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen.....13
2.4.4.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....14
2.4.4.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....14
2.4.5	Schutzgut Wasser.....14
2.4.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen.....14
2.4.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....15
2.4.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....15
2.4.6	Schutzgut Klima und Luft.....16
2.4.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen.....16
2.4.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....16
2.4.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....17
2.4.7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung.....17
2.4.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen.....17
2.4.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....17
2.4.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....17
2.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....18
2.4.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen.....18
2.4.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....18
2.4.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....18
2.5	Wechselwirkungen.....19
2.6	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....19
2.7	Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....19
2.8	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....19
2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....19
2.10	Nutzung regenerativer Energien.....19
2.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....20
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.....20

	SEITE
2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen	20
2.12.2 Kompensationsmaßnahmen	20
2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten	20
3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	21
4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	22
4.1 Zusätzliche Angaben.....	22
4.1.1 Methodik.....	22
4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren.....	22
4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....	22
4.2 Monitoring.....	22
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
4.3.1 Beschreibung des Vorhabens.....	23
4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens.....	24
4.3.3 Fazit.....	26
5 VERWENDETE UNTERLAGEN	27

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit der Plandarstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neustadt - Süd Jägerpoint II“:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt Neustadt a.d. Donau Rechnung getragen werden. Zusätzlich soll dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Neustadt a.d. Donau Rechnung getragen und ortsansässigen Firmen eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung geboten werden. Dies dient u. a. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Weiterhin werden attraktive Sportanlagen ermöglicht (Boulderhalle, Padelhalle).

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. Im Südwesten besteht z.T. bereits Baurecht.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 100.022 m². Festgesetzt wird im WA 1 / WA 2 eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 0,6, im MU 1 (2VG) eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 1,0, in MU 1 (3VG) eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 1,4, und im MU 2 und MU 3 eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von max. 1,6. Die zulässige Wandhöhe beträgt im WA 1 (1VG) max. 3,50 m, im WA 1 / WA 2 (2VG) max. 6,50 m, im MU 1 (2 VG) max. 6,50 m, im MU 1 (3 VG), MU 2, MU 3 max. 7,50 m und für Zubehöranlagen max. 3,50 m.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden beschränkt auf die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Zwerch-/ Standgiebel, regenerative Energien, Abstandsflächen, Einfriedungen und Sichtschutz, Gestaltung des Geländes sowie Werbeanlagen. Auf Ziffer 9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN und 10 WERBEANLAGEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

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.

1.1.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

1.1.2 Planungsvorgaben

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region Regensburg, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Neustadt a.d. Donau, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Auf die Ziffern *1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm*, *1.2.2.2 Regionalplan*, *1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan*, *1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm*, *1.2.2.5 Biotopkartierung*, *1.2.2.6 Artenschutzkartierung* sowie *1.2.2.7 Schutzgebiete* wird diesbezüglich verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

1.1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Siehe Ziffer 4.3.1 Begründung zum Bebauungsplan

1.1.2.2 Regionalplan

Siehe Ziffer 4.3.2 Begründung zum Bebauungsplan

1.1.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Siehe Ziffer 4.3.3 Begründung zum Bebauungsplan

1.1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Siehe Ziffer 4.3.4 Begründung zum Bebauungsplan

1.1.2.5 Biotopkartierung

Siehe Ziffer 4.3.5 Begründung zum Bebauungsplan

1.1.2.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Siehe Ziffer 4.3.6 und Ziffer 4.4 Begründung zum Bebauungsplan

1.1.2.7 Schutzgebiete

Siehe Ziffer 4.3.7 Begründung zum Bebauungsplan

1.1.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Siehe Ziffer 4.3.8 Begründung zum Bebauungsplan

2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

2.1 Angaben zum Standort

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.

2.2 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die Planung einbezogen werden.

Integratives Betrachtungsfeld

Geländebegehungen erfolgten im Sommer 2026.

Das Gelände wird größtenteils als Acker, zum Teil auch als Extensivgrünland genutzt. Zum Teil sind Gehölzbestände und Sandmagerrasen vorhanden, die weitgehend in die Planung integriert werden.

Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Ziffer 2.4.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Ziffer 2.4.2 und 2.4.3
	Boden/ Fläche	+ siehe Ziffer 2.4.4
	Wasser	+ siehe Ziffer 2.4.5
	Klima und Luft	+ siehe Ziffer 2.4.6
	Landschaftsbild	+ siehe Ziffer 2.4.7
	Kultur- und Sachgüter	+ siehe Ziffer 2.4.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Ziffer 2.4.1
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plan-gebiete		+ siehe Ziffer 2.6
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Ziffer 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Um-gang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Ziffer 1.2.2.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.8

2.3 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und langanhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes, dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes entsprechend folgender Kriterien bewertet:

- + + positiv,
- + bedingt positiv,
- + - neutral,
- bedingt negativ,
- - negativ,
- o nicht gegeben.

2.4.1 Schutzgut Mensch

2.4.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Im Nordwesten des Geltungsbereiches sind bereits Wohnfunktionen vorhanden. Das nähere Umfeld der Wohnbereiche ist z.T. agrarisch in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker, Grünland) geprägt, z.T. sind naturnahe Gehölzstrukturen vorhanden. Im Südwesten grenzen Gewerbeflächen an.

Gesundheit und Wohlbefinden

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches ist mit Vorbelastungen durch Gewerbe- und Straßenlärm (Kreisstraße KEH 22 im Osten) zu rechnen. 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 zum Bebauungsplan „Neustadt - Süd Jägerpoint II“ wird verwiesen.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der größte Teil des Geltungsbereiches selbst besitzt aufgrund seiner aktuellen Nutzung keine besondere Erholungsfunktion. 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.

2.4.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.
- Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen
- Weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen
- Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen
- Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb

2.4.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagenbedingt	- -
Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt	-
Betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der geplanten Nutzung und bei der An- und Ablieferung von Gütern	nutzungsbedingt anlagenbedingt	-
Bereitstellung von attraktiven Flächen mit einer flexiblen Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe und sportliche Einrichtungen)	anlagebedingt	+ +
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagebedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **neutral**

2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

2.4.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

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 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.

2.4.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Unvermeidliche Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Entwicklung artenreiches, extensiv genutztes Grünland in Teilflächen
- Pflanzung von Baumreihen, Einzelbäumen, standortheimischen Baum-/ Strauchhecken
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft)

2.4.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)	anlagenbedingt	--
Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den öffentlichen Grünflächen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **bedingt negativ**

2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

2.4.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich überwiegend als Ackerflächen dar, im Nordosten und Südwesten ist jedoch auch Extensivgrünland vorhanden, im Nordosten und kleinflächig im Süden auch gesetzlich geschützte Sandmagerrasen. Zur genauen Einstufung des Extensivgrünlands finden noch floristische Erhebungen statt. 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.

2.4.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Entwicklung artenreiches, extensiv genutztes Grünland in Teilflächen
- Verwendung von standortgerechtem Pflanzenmaterial sowie von gebietseigenem Saatgut
- Pflanzung von Baumreihen, Einzelbäumen, standortheimischen Baum-/ Strauchhecken

2.4.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)	anlagenbedingt	-
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **bedingt negativ**

2.4.4 Schutzgut Boden/ Fläche

2.4.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/ Relief

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:500.000 zählt das Planungsgebiet zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen).

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.

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.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 100.022 m².

Altlasten

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

2.4.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß,
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten,
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.

2.4.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	- -
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	- -
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	- -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche **negativ**

2.4.5 Schutzgut Wasser

2.4.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

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.

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.

Grundwasser/ Grundwasserschutz

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.4.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf

2.4.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	-
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **bedingt negativ**

2.4.6 Schutzgut Klima und Luft

2.4.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Der Geltungsbereich hat zwar in den unbebauten Bereichen grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

2.4.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzbestände

2.4.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt anlagenbedingt	-
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	++
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	--

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft **bedingt negativ**

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

2.4.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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. Durch die vorhandenen teils mächtigen Gehölzstrukturen (v.a. Silberweiden und Eichen), das blütenreiche Extensivgrünland und die Sandmagerrasenflächen kann das Gebiet in Teilen (Nordosten und Südwesten) als strukturreich und landschaftlich reizvoll eingestuft werden. Die vorhandenen Feld- und Gehwege sind für die ortsnahe Erholung von Bedeutung.

2.4.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzbeständen

2.4.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung **bedingt negativ**

2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.4.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmale

Innerhalb des Planungsbereiches und auch im Umfeld bestehen keine bekannten Bodendenkmale.

Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich nördlich der Bahnlinie. Dabei bestehen keine Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

2.4.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde,
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde.

2.4.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern durch die Baukörper des Gebietes	anlagenbedingt	o

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/ Sachgüter **neutral**

2.5 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

2.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

2.7 Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Natura 2000-Gebiete im näheren Umfeld vorhanden.

2.8 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Brandschutz

Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Unter dieser Voraussetzung ist kein Unfall- oder Katastrophenrisiko zu erwarten.

Starkregenereignisse

Die Baugrenzen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ein Katastrophenrisiko ist daher nicht zu erwarten.

2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

2.10 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen.

2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Ziffern 2.4.1 – 2.4.8 dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf die Ziffer 2.13 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2.12.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Neustadt - Süd Jägerpoint II“ unter der Ziffer 17 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* dargestellt.

2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Die Aussagen zu den Planungsalternativen werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Als Nutzungsart wird die derzeitige landwirtschaftliche, wohnbauliche und gewerbliche Nutzung bei der Bewertung zugrunde gelegt:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu bzw. abnähmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden/ Fläche	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da die momentane landwirtschaftliche Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten bliebe. Überbauungen und Flächenversiegelungen würden nicht stattfinden. Die gegenwärtige Nutzung würde beibehalten.
Wasser	Weitere Beeinträchtigung des Grundwassers und Oberflächenwassers durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da Extensivierungen der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorgesehen sind. Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima/ Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild/ Erholungseignung	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht relevant, da der Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Schritt – Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur-/ Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsraumes (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Schritt – Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, falls auf dieser Ebene bereits möglich.

3. Schritt – Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Ein Geruchsgutachten liegt vor, ein Immissionsschutzgutachten wird derzeit erstellt.

4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

4.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

In Anbetracht der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEIT- RAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen	alle 5 Jahre bis Erreichung des Entwicklungszieles
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Artenverwendung	nach Fertigstellung der Pflanzungen

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neustadt - Süd Jägerpoint II“ ist die Fortführung einer baulichen Entwicklung unterschiedlicher Nutzungen im Süden der Stadt Neustadt a.d. Donau im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen beabsichtigt. Erforderlich hierfür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung von urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO und eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund werden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung untersucht. Letztere bildet bereits im Vorfeld der Planung für diese einen wichtigen Bestandteil.

4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Mensch (neutral)	— Wohnfunktionen angrenzend vorhanden — landwirtschaftlich genutzte Flächen — vorhandenen Feld- und Gehwege mit Bedeutung für wohnortnahe Erholung	— Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen — Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen — Betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der Nutzung als urbanes Gebiet und bei der An- und Ablieferung von Gütern — Bereitstellung von attraktiven Flächen mit einer flexiblen Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, sportliche Einrichtungen) — Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	— Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten. — Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen — Weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen — Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen — Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb
Fauna (bedingt negativ)	— Vorkommen der Blauflügelige Ödlandschrecke im Bereich des zu erhaltenden Sandmagerrasens — Vorkommen von 9 prüfungsrelevanten Vogelarten	— Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen — Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen) — Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den öffentlichen Grünflächen	— Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen — Unvermeidliche Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter zwischen Anfang Oktober und Ende Februar — Entwicklung artenreiches, extensiv genutztes Grünland in Teilflächen — Pflanzung von Baumreihen, Einzelbäumen, standortheimischen Baum-/ Strauchhecken
Flora (bedingt negativ)	— in Teilbereichen Sandmagerrasen und Extensivgrünland vorhanden	— Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung — Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope — Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	— Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen — Entwicklung artenreiches, extensiv genutztes Grünland in Teilflächen — Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzenmaterial sowie von autochthonem Saatgut — Pflanzung von Baumreihen, Einzelbäumen, standortheimischen Baum-/ Strauchhecken
Boden/ Fläche (negativ)	— geologische Einheit Schotter, würmzeitlich — im nordöstlichen Teil fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand (Flugsand), im südwestlichen Teil fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) mit Acker- und Grünlandzahlen zwischen 20 und 39 — keine Altlasten bekannt	— Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung — Veränderung der Untergrundverhältnisse — Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	— Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß — Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten — Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Wasser (bedingt negativ)	— wassersensibler Bereich im Südwesten — kein Wasserschutzgebiet	— Gebietsabflussbeschleunigung — Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung — Entstehung von Abwasser — Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	— Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten — Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf
Klima und Luft (bedingt negativ)	— durch Lage im Außenbereich Wärmeausgleichsfunktion vorhanden — keine Bedeutung als Kaltlufttransport- und Kaltluft-sammelbahn.	— Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand — Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen — Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	— Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten — Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände
Landschaftsbild / Erholungseignung (bedingt negativ)	— im Nordosten Hundeübungsplatz vorhanden — überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich — im Nordosten Kreisstraße angrenzend, östlich der Kreisstraße Radweg — teilweise strukturreich und landschaftlich reizvoll	— Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper — visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen — Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen	— Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten — Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzbeständen
Kultur- und Sachgüter (neutral)	— weder Bau- noch Bodendenkmäler im Eingriffsbereich vorhanden.	— Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege — keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalen durch die Baukörper des Gebietes	— Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde — Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

4.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neustadt - Süd Jägerpoint II“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben der Stadt Neustadt a.d. Donau als **umweltverträglich** einzustufen.

5 VERWENDETE UNTERLAGEN

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 RE-
GENSBURG: *<http://www.region11.de>*