

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

66. ÄNDERUNG

STADT

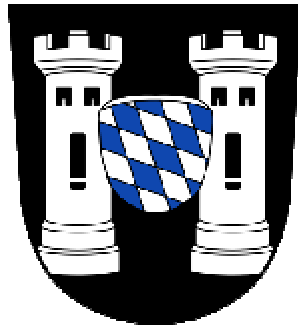
NEUSTADT A. D. DONAU

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.: 26-1838_FNP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 LAGE IM RAUM.....	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1 Veranlassung.....	7
3.2 Bestand	7
3.3 Entwicklung.....	7
4 PLANUNGSVORGABEN	8
4.1 Landesentwicklungsprogramm.....	8
4.2 Regionalplan.....	10
4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	10
4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland.....	11
4.5 Artenschutzkartierung.....	12
4.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz	12
4.7 Schutzgebiete.....	12
4.8 Sonstige Planungsvorgaben.....	12
4.9 Geländebeziehungen/ Topographie/ Geofahren	12
5 VER- UND ENTSORGUNG.....	13
5.1 Wasserversorgung	13
5.2 Abwasserbeseitigung.....	13
5.3 Grundwasser.....	14
5.4 Hochwasser.....	14
5.5 Energieversorgung	14
5.6 Telekommunikation.....	16
5.7 Abfallentsorgung.....	16
6 ALTLASTEN	16
7 DENKMALSCHUTZ	17
7.1 Bodendenkmäler.....	17
7.2 Baudenkmäler	17
8 VERKEHR.....	17
9 IMMISSIONSSCHUTZ.....	18
10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	19
10.1 Bestandsbeschreibung	19
10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	19
10.3 Umweltbericht.....	20
11 VERFAHRENSVERMERKE	21
12 VERWENDETE UNTERLAGEN	22

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.

Lage des Änderungsbereiches



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 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.

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

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

Der 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 Flächen für Gewerbe 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 gewerblichen Flächen könnten über die Föhrengasse / Am Wolfsgraben angefahren werden.

Die Realisierung des Projekts soll durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sowie von Urbanen Gebieten gemäß § 6 a BauNVO erfolgen.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen notwendig, da der Bereich bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünfläche dargestellt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Neustadt-Süd Jägerpoint II“ erfolgt dabei im Parallelverfahren.

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 Ahorne und mächtige Silberweiden (z.T. Totholz) im Bereich des extensiven Grünlands vorhanden.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden an den Bedarf angepasste Flächen für eine wohnbauliche und urbane Nutzung in Randlage des bestehenden Siedungskörpers der Stadt Neustadt a.d. Donau geschaffen.

Die Stadt Neustadt a.d. Donau ist sich aber angesichts ihrer Planungsabsichten dessen bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Nicht zuletzt gerät sie mit ihrem Vorhaben in Konflikt mit der raumordnerischen Vorgabe, mit dem Verbrauch von Boden und Fläche sparsam umzugehen. Für die Gemeinde gilt es an der Stelle die Interessenkonflikte weitestgehend in Einklang zu bringen. Im Ergebnis werden im Planungsgebiet Grünflächen und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Ferner sehen die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 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.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Neustadt a.d. Donau weist den Planungsbereich als landwirtschaftliche Flächen bzw. als Grünflächen im Außenbereich aus.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die Aufstellung 66. Änderung im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 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.

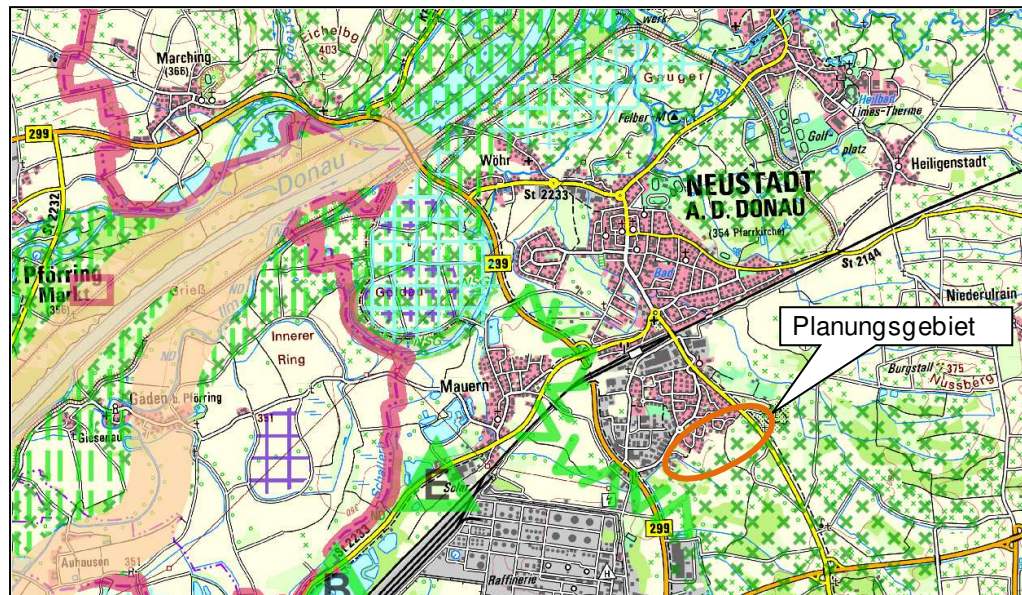
Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich auch unter den Ziffer 3.1 und 3.3 der Begründung.

4.2 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 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

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 Röhrich 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 Südende 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.

4.5 Artenschutzkartierung

Gemäß Gutachten Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 05.08.2026, im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan (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.

4.6 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 und eines ausreichend großen Puffersteifens sollte unbedingt vermieden werden und der Lebensraum im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen gesichert, optimiert und dauerhaft geschützt werden. Dies wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet. Dabei ist geplant, einen Teil des Sandmagerrasens, der nicht erhalten werden kann (nicht Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke), nach Osten in den südlichen Anschluss an den vorhandenen Sandmagerrasen zu verpflanzen.

4.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.9 Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren

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.

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 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.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

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 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 (TRENGW) 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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 Solarthermianlagen 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 Gebäudeenergierechts 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.

5.6 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.

5.7 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.

6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches sind der Stadt Neustadt a.d. Donau nicht bekannt.

7 DENKMALSCHUTZ

7.1 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.

7.2 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.

8 VERKEHR

Örtlicher / Überörtlicher 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.

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

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 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.

9.1 Verkehrsimmissionen

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

9.2 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.

9.3 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.

9.4 Sport- und Freizeitimmissionen

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

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

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

Gelände / 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.

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.

Vegetationsbestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich überwiegend als Ackerflächen dar, im Nordosten und Südwesten ist jedoch auch Extensivgrünland vorhanden. 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.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, 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, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf und die daraus resultierenden Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neustadt-Süd Jägerpoint II“ ermittelt und bereitgestellt. Auf die dort getroffenen Aussagen wird verwiesen.

10.3 Umweltbericht

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.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung der 66. Änderung und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Neustadt a.d. Donau verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 66. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wurde am _____. gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom _____. bis einschließlich _____. festgelegt.

Die Öffentliche Auslegung für die 66. Änderung in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am _____. .

In allen nicht angesprochenen Belangen bleiben der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a.d. Donau mit den Deckblättern 1 - 65 unberührt.

12 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>*