



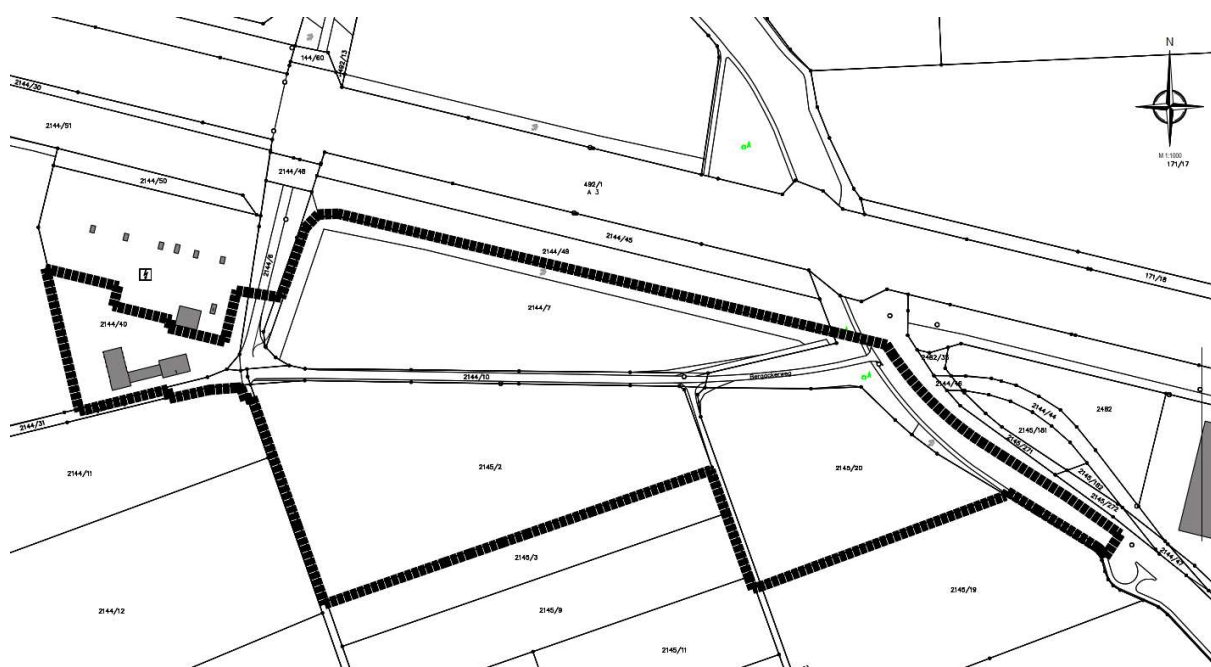
Stadt Neutraubling  
Regensburger Str. 9  
93073 Neutraubling

# Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Neutraubling Nord“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB

## Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf

01.12.2022



Projekt-Nr.: 529221

Verfasser:

**EBB** Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)

[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

<b>I</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
1.3	Bestandteile der Planung	3
2	Planungskonzeption	4
2.1	Planungsziele und Bedarf	4
2.2	Geplante Nutzung	5
2.3	Schutzgebiete / besondere Gegebenheiten	5
2.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
2.5	Emissionen	8
2.6	Grünordnung	9
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
3.1	Bestandsbeschreibung	10
3.2	Beschreibung des Eingriffs	10
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	10
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	11
3.5	Ausgleichsmaßnahme	11
4	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	11
5	Flächenbilanz	12
<b>II</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
1.	Einleitung	13
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	13
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	13
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	13
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	18
3	Zusätzliche Angaben	19
3.1	Merkmale des Verfahrens	19
3.2	Monitoring	19
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19

# I Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Die Stadt Neutraubling plant im nördlichen Teil des Stadtgebiets, westlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets Oberheising sowie entlang der Autobahn A3 weitere Gewerbeflächen zur schaffen. Das Plangebiet ist mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Stadt Neutraubling (10. Änderung des Flächennutzungsplans vom 04.12.2018 mit redaktionellen Ergänzungen vom 22.03.2019) weitestgehend schon als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neutraubling werden die Gewerbeflächen erweitert sowie im nordöstlichen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet Energie dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### 1.2 Lage und Bestand

Das Plangebiet umfasst ca. 7,5 ha und wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist umgeben

- von der BAB A 3 mit Lärmschutzanlagen und Betriebsweg im Norden,
- von der Ostumgehung Neutraubling im Osten,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen,
- im Nordwesten vom Umspannwerk der REWAG auf Fl.Nr. 2144/40 sowie einem gewerblichen Betrieb, ebenfalls auf Fl.Nr. 2144/40

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern 1248/2 (Teilfläche), 2144/6 (Teilfläche), 2144/7, 2144/10, 2144/40 (Teilfläche), 2145/20, 2145/21, alle Gemarkung Neutraubling.

### 1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile und Grundlagen des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise.

Anlagen:

- Begründung mit Umweltbericht;
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „GE Neutraubling Nord“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 09.08.2022;
- Baugrunduntersuchung Erweiterung Geltungsbereich GE Nord – BA 1, Neutraubling, IFB Eigenschenk GmbH, 31.10.2022.
- Verkehrsuntersuchung BPlan „GE Neutraubling Nord“ in der Stadt Neutraubling, 12.02.2022, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler.

## 2 Planungskonzeption

### 2.1 Planungsziele und Bedarf

Die Stadt Neutraubling ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) hinsichtlich der Raumstruktur als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Regensburg dargestellt. Neutraubling gehört zu den Siedlungsschwerpunkten im Raum Regensburg<sup>1</sup> und ist aufgrund seiner Lage, der günstigen Verkehrsanbindung und der großen Anzahl von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet und der unmittelbaren Umgebung einem hohen Siedlungsdruck sowie einer hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen ausgesetzt.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (10. Änderung des Flächennutzungsplans vom 04.12.2018 mit redaktionellen Ergänzungen vom 22.03.2019) hat die Stadt Neutraubling die Grundlagen für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen geschaffen. Mit vorliegendem Bebauungsplan „GE Neutraubling Nord“ wird für die bereits im Eigentum der Stadt Neutraubling befindlichen Flächen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt.

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neutraubling werden die Gewerbeflächen erweitert sowie im nordöstlichen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet Energie dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Gesamtkonzept ist im Übergangsbereich zur südlich geplanten Wohnbebauung eine breite Grünstreifen mit Lärmschutzwall vorgesehen, die das Gewerbegebiet gestalterisch in die Landschaft einbindet sowie das künftige Wohngebiet vor Verkehrs- und Gewerbelärm schützt und die Möglichkeit zur Entwicklung hochwertiger umfangreicher Grün- und Freiflächenflächen bietet.

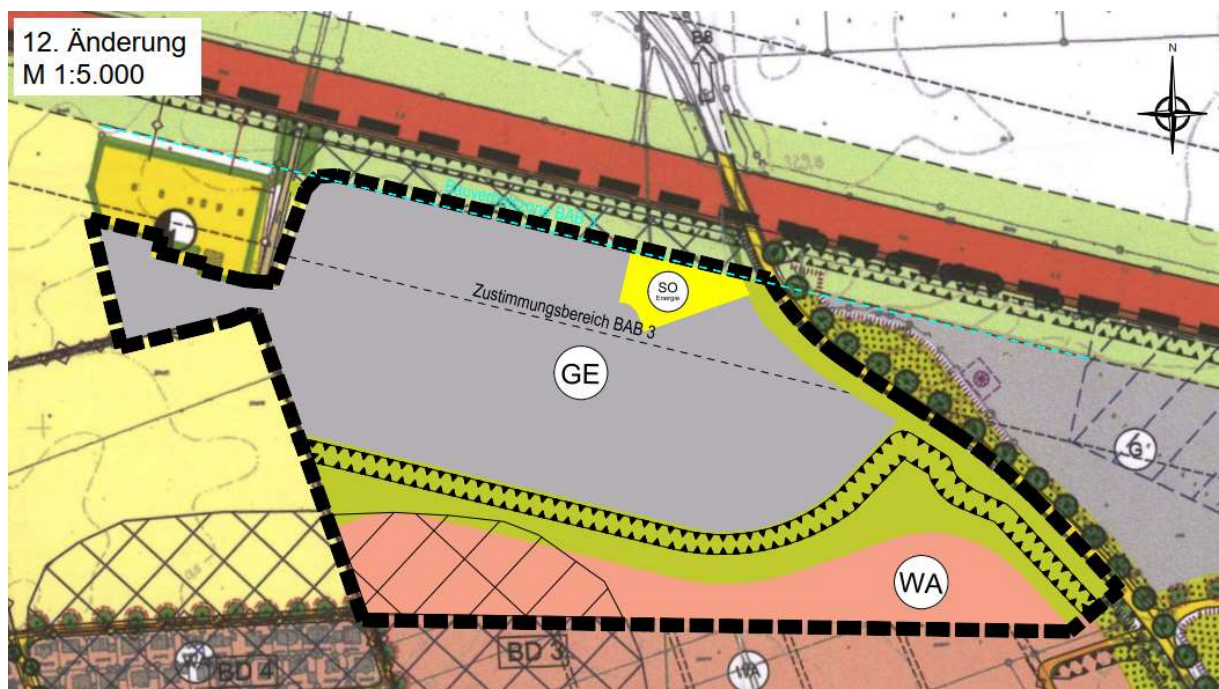


Abb. 1: 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan Stadt Neutraubling

Die geplante Positionierung des Gewerbegebiets in die verlärmten Bereiche entlang der Autobahn und die gestalterische Trennung und Abschirmung des südlich geplanten Wohngebiets durch eine breite

<sup>1</sup> Regionalplan Region Regensburg (11) in der aktuellen Fassung

Grünzäsur mit Lärmschutzwall ermöglicht städtebaulich eine flächensparende verträgliche Konzentration von Wohnnutzung und Gewerbe in vorbelasteten Räumen.

Im Nordwesten des Plangebiets ist auf einer Teilfläche der Flurnummer 2144/40 (REWAG Umspannwerk) ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Zudem hat die REWAG AG & Co KG mit Baugenehmigung S43-2021-1576 vom 21.07.2021 des Landratsamtes Regensburg auf der vorg. Teilfläche ein Outdoor-Rechenzentrum errichtet. Die vorg. Teilflächen der Fl.Nr. 2144/40 werden in die vorliegende Planung des Gewerbegebiets Neutraubling Nord integriert

Im Nordosten des geplanten Gewerbegebietes wird auf einer Teilfläche (Parzelle 4) von ca. 3.300 m<sup>2</sup> ein Sondergebiet Energie für die Errichtung eines Biomasseheizkraftwerk ausgewiesen.

### *Baulücken und Nachverdichtungspotenziale*

In Neutraubling gibt es nur noch wenige verbliebene unbebaute Gewerbegrundstücke, die sich jedoch alle in privater Hand befinden. Nachverdichtungspotentiale für Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Die Stadt Neutraubling verfügt zurzeit über keine freien Gewerbeflächen.

### *Nachfrage*

Der Stadt liegen konkrete Anfragen und Bewerbungen für über 50.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen vor. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Stadt auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerbeflächen und beabsichtigt in dem verfügbaren Teilbereich Gewerbeflächen bereit zu stellen.

## 2.2 Geplante Nutzung

Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Parzellen 1-3 und 5-19: Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) nach § 8 BauNVO mit Beschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels (s. Kap. 2.5) sowie mit Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, Tankstellen, Freiflächenphotovoltaikanlagen, Hotel- und Beherbergungsbetriebe sowie Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund der Lage am Stadtrand bzw. aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die angrenzende Autobahn A3 nicht zugelassen.
- Parzelle 4: Sonstiges Sondergebiet Energie (SOE) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Beschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels (s. Ziff. 10) sowie mit Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Im Plangebiet ist aufgrund von möglichen Gebäudelängen von mehr als 50 m eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen >50 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

## 2.3 Schutzgebiete / besondere Gegebenheiten

### *Wassersensibler Bereich*

Der südöstliche Teil des Plangebietes befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (grün hinterlegte Fläche in der folgenden Karte). Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können

hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser<sup>1</sup>. Im vorliegenden Fall ist insbesondere von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen.



Abb. 2: Wassersensibler Bereich (hellgrüne Fläche) – Quelle: BayernAtlas

### *Bodendenkmäler*

Südlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-3-7039-0439 (Vorgeschichtliche Siedlung, vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit Grabhügeln). In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

---

<sup>1</sup> IÜG Informationsdienst, Bayerisches Landesamt für Umwelt

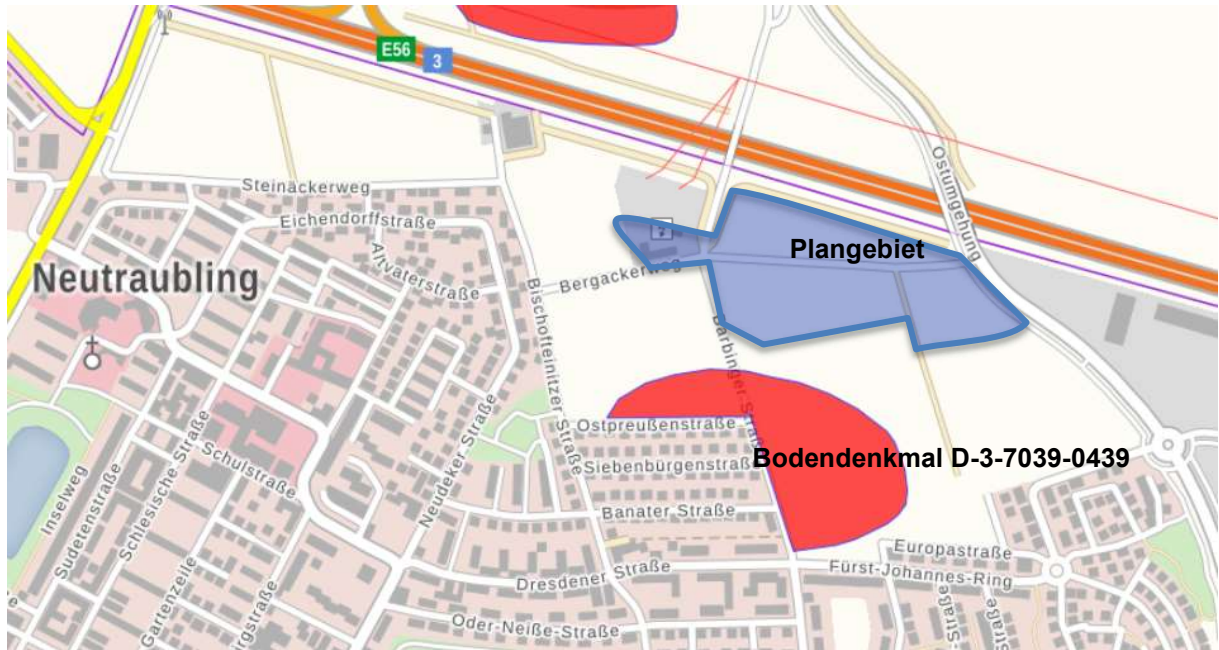


Abb. 3: Bodendenkmal – Neutraubling Nord – Quelle: BayernAtlas

### *Altlasten*

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der künftigen Erschließung bei Erdarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

## 2.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

### *Verkehr*

Das Plangebiet wird über die Ostumgehung von Neutraubling erschlossen, die im Bereich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet durch eine Linksabbiegespur erweitert wird.

Die innere Erschließung in westliche Richtung erfolgt über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße. Südlich bzw. westlich der Erschließungsstraße vervollständigen ein Gehweg bzw. ein kombinierter Geh- und Radweg die verkehrliche Erschließung.

### *Energieversorgung*

Die elektrische Versorgung des Gebiets erfolgt über die Erweiterung des Leistungsnetzes.

### *Wasserversorgung*

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes.

### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

### *Schmutzwasser*

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes wird an die bestehende Abwasserkanalisation angeschlossen und ist sichergestellt.

### *Niederschlagswasser*

Aufgrund fehlender Grabensysteme in der näheren Umgebung des Plangebietes ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in Entwässerungsgräben nicht möglich.

Für die Niederschlagswasserentsorgung des gesamten Baugebietes (öffentliche und private Flächen) ist die vollständige Versickerung in den Untergrund geplant.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Zur Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers wird für alle Gebäude eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt (Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen).

Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Neutraubling ist unverschmutztes Niederschlagswasser der Privatgrundstücke auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. zu nutzen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die in der Planzeichnung dargestellten Versickerungsmulden versickert.

Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu ermitteln. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 ein Grundwasserstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerung und dem mittleren höchsten Grundwasserstand notwendig.

Entsprechend der Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> wird der mittlere Grundwasserstand bei ca. 327,85 m ü. NHN angenommen. Der MHGW wird gemäß der Untersuchung auf Basis der vorliegenden Erfahrungen und der Untersuchungsergebnisse einige Dezimeter oberhalb der im Rahmen der Erkundung ermittelten Wasserstände erwartet. Bei dem geplanten Niveau der Erschließungsstraße von mindestens 330,60 m ü. NHN ist demnach für die Versickerung des Niederschlagswassers ein ausreichender Abstand zum MHGW gegeben.

## 2.5 Emissionen

### *Landwirtschaft*

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

---

<sup>1</sup> Baugrunduntersuchung Erweiterung Geltungsbereich GE Nord – BA 1, Neutraubling, IFB Eigenschenk GmbH, 31.10.2022



## Lärm

Aufgrund der heterogenen städtebaulichen Situation in der Umgebung des Plangebiets wurde für das gesamte Gewerbegebiet einschließlich der zukünftigen Bauabschnitte eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> durchgeführt, um mittels Emissionskontingenten insgesamt eine Verträglichkeit mit den zukünftigen gewerblichen Bauabschnitten und künftigen Wohngebieten im Norden Neutraublings herzustellen.

Für das Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691:46591:2006-12 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

BP Fläche	LEK, tags pro m <sup>2</sup>	LEK, nachts pro m <sup>2</sup>
GEE Südwest	51	39
GEE Mitte_1	56	44
GEE_West	56	44
GEE Nordost	56	44
GEE Nord / SO Energie	59	47
GEE Nordwest	59	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A3 sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Betriebsleiterwohnungen zulässig.

## 2.6 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft, die Erhöhung des Anteils naturnaher Gehölze in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft und eine gestalterische Gliederung im Inneren des Gewerbegebiets.

Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan im Bereich der öffentlichen Grünflächen geplant:

- Eingrünung des Gewerbegebiets durch die Pflanzung von Baumreihen und Hecken im Zufahrtsbereich.

Im Bereich der privaten Grundstücke sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung eines einheimischen Laubbaums je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
- Stellplatzflächen sind nach jedem 8. Stellplatz durch eine Baumpflanzung zu unterbrechen, Stellplatzreihen sind durch Grünstreifen zu trennen.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bebauungsplan „GE Neutraubling Nord“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 09.08.2022

### 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen südlich der Autobahn A3 und ist im Norden von der BAB 3 und Lärmschutzanlagen mit Betriebsweg und im Osten von der Ostumgehung mit heckenartigen Gehölzstrukturen umgeben. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordwesten des Plangebiets auf der Flurnummer 2144/40 liegt ein Umspannwerk der REWAG sowie die Firma HDF Kälte- und Klimatechnik GmbH.

Das Landschaftsbild ist durch die Verkehrsstrassen der Autobahn und durch benachbarte Siedlungsstrukturen geprägt. Wertvolle Biotopstrukturen, geschützte Flächen oder Objekte gibt es innerhalb des Plangebiet nicht (zur Beschreibung der Schutzgüter vgl. Teil II Umweltbericht, Kap. 2.1).

#### 3.2 Beschreibung des Eingriffs

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch die Versiegelung von Flächen durch geplante Gebäude und Betriebsflächen verursacht.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit integriertem Sondergebiet Energie vor; die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt einschließlich des geplanten Ausbaus der Ostumgehung im Bereich der Zufahrt ca. 5,2 ha. Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

<b>Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m²]</b>	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	74.977
bestehende Verkehrsflächen	-1.759
geplante öffentliche Grünflächen	- 5.290
<b>Ausgleichsrelevante Fläche</b>	<b>67.928</b>

#### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Eingrünung des Gewerbegebiets durch die Pflanzung von Baumreihen und Hecken im Zufahrtsbereich;
- Pflanzung eines einheimischen Laubbaums je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche;
- Stellplatzflächen sind nach jedem 8. Stellplatz durch eine Baumpflanzung zu unterbrechen, Stellplatzreihen sind durch Grünstreifen zu trennen;
- Versickerung des Niederschlagswassers der Erschließungsstraßen in straßenbegleitenden Mulden;
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Privatgrundstücken;
- Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers durch Dachbegrünung (Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen).

### 3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden<sup>1</sup> in der folgenden Tabelle bewertet:

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/o
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/u
∅	I/o

Aufgrund der Lage des Plangebiets im vorbelasteten Bereich von Verkehrsstrassen und benachbarten Siedlungsgebieten sowie aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung (vgl. Kap. 3.3) wird der Kompensationsfaktor auf 0,5 festgelegt.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

#### *Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Plangebiet	Größe [m <sup>2</sup> ]	gewählter Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
Ausgleichsrelevante Fläche	67.928	(0,5)	33.964
Σ	<b>67.928</b>		<b>33.964</b>

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 33.964 m<sup>2</sup>.

### 3.5 Ausgleichsmaßnahme

Der Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Neutraubling ausgeglichen, das zurzeit durch folgende Flurstücke ergänzt wird: Flurnummer 1675/5, 1675/6, 1675/8, 1689, 1736, 1736/1 der Gemarkung Thalmassing sowie Flurnummer 1154 der Gemarkung Sanding.

Das Aufwertungskonzept wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Nach Fertigstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen stehen der Stadt rund 12 ha Ausgleichsfläche zur Abbuchung zur Verfügung.

## 4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und hat aufgrund der praktizierten Nutzung und der umliegenden Nutzungsstrukturen (Verkehrsstrassen und benachbarte Siedlungsgebiete) eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten. Funde der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor.

<sup>1</sup> Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbots-  
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnatur-  
schutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten.

## 5 Flächenbilanz

Flächenbilanz	[m <sup>2</sup> ]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	74.977
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	55.611
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Geh- und Radwege)	11.614
Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (öffentlich)	2.462
Öffentliche Grünflächen	5.290

## II Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

##### *Regional- und Landesplanung*

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets werden vorhandene Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen optimal genutzt und der Flächenverbrauch durch zusätzliche Erschließungsstraßen so weit wie möglich reduziert.

##### *Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist. Das Plangebiet ist von Norden von der Autobahn A3 und im Osten von der Ortsumgebung und einem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet umgeben; Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds werden aufgrund der vorhandenen Strukturen als nicht erheblich eingestuft.

##### *Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung*

Bei der vorliegenden Planung wurden die Grundsätze des Umweltschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung:  
Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über straßenbegleitende Mulden versickert. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.
- Aufgrund der heterogenen städtebaulichen Situation in der Umgebung des Plangebiets wurde für das gesamte Gewerbegebiet einschließlich der zukünftigen Bauabschnitte eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> durchgeführt, um mittels Emissionskontingenten insgesamt eine Verträglichkeit mit den zukünftigen gewerblichen Bauabschnitten und künftigen Wohngebieten im Norden Neutraublings herzustellen.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bebauungsplan „GE Neutraubling Nord“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 09.08.2022

### *Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

#### *Beschreibung:*

Für die Pflanzen- und Tierwelt ist das Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Verkehrsstrassen von geringer Bedeutung. Artenschutzrechtlich relevante Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist eine geringe Biodiversität auf.

#### *Auswirkungen:*

Baubedingt wird der größte Teil des Plangebiets verändert bzw. überbaut; eine ca. 2,9 ha umfassenden Fläche mit Böden hoher natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung.

Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### *Ergebnis:*

Es sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### *Schutzgut Fläche*

#### *Beschreibung:*

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Stadtgebiet zwischen den Wohngebieten Heising II und der Autobahn A3 (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.1).

Die geplante Positionierung des Gewerbegebiets in die verlärmten Bereiche entlang der Autobahn und die gestalterische Trennung und Abschirmung des südlich geplanten Wohngebiets durch eine breite Grünzäsur mit Lärmschutzwall ermöglicht städtebaulich eine flächensparende verträgliche Konzentration von Wohnnutzung und Gewerbe in vorbelasteten Räumen.

#### *Auswirkungen:*

Vorhabensbedingt werden ca. 7,3 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen. Mit der geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes werden vorhandene Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen optimal genutzt und der Flächenverbrauch durch zusätzliche Erschließungsstraßen so weit wie möglich reduziert.

#### *Ergebnis:*

Es sind aufgrund der Vereinbarkeit der Planung mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung Neutraublings Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### *Schutzgut Boden*

#### *Beschreibung:*

Nach der geologischen Karte Bayern 1 : 25.000, Blatt 7039 Mintraching besteht der Untergrund im Untersuchungsgebiet hauptsächlich aus hochwürmzeitlichen Niederterrassenschottern. Diese sind in Form sandiger, steiniger Kiese anstehend. Im Liegenden sind tertiäre Tone bis in mehrere Zehnermeter Tiefe anstehend. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind pleistozäne bis holozäne polygenetische Türfüllungen in Form von Lehmen und Sanden anstehend<sup>1</sup>. Den tieferen Untergrund bilden kreidezeitliche Sandsteine, Kalksandsteine und Kalksteine.

---

<sup>1</sup> Baugrunduntersuchung Erweiterung Geltungsbereich GE Nord – BA 1, Neutraubling, IFB Eigenschenk GmbH, 31.10.2022

Im Untersuchungsgebiet wurden oberflächennah künstliche Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 0,2 m bis 2,8 m angetroffen. Es handelt sich hierbei um schwach kiesige und schwach sandige Schluffe sowie stark sandige, schwach schluffige und tonige Kiese mit organischen Beimengungen, in welchen teilweise Ziegel-, Asphalt- und Betonreste aufgefunden wurden. Darunter wurden gemischt- bis feinkörnige Deckschichten in Form sandiger und kiesiger Schluffe sowie schluffiger und sandiger Kiese angetroffen. Darunter befinden sich Terrassenschotter bestehend aus sandigen bis stark sandigen, teilweise schwach schluffigen Kiesen sowie untergeordnet aus kiesigen bis stark kiesigen, teilweise schwach schluffigen Sanden.

***Auswirkungen:***

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Vorhabenbedingt wird die Bodenstruktur im Plangebiet fast vollständig verändert bzw. überbaut.

***Ergebnis:***

Es sind aufgrund anthropogener Vorbelastungen insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

***Schutzgut Wasser***

***Beschreibung:***

Allgemein ist im Bereich der Donauebene von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Es besteht aufgrund der hohen Durchlässigkeit des anstehenden kiesigen Untergrunds abhängig von der Dicke des Oberbodens ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko (z.B. Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln bei intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen).

Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich, in dem mit hoch anstehendem Grundwassergerechnet werden muss (vgl. Teil I Begründung Kap. 2.3).

Entsprechend der Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> wird der mittlere Grundwasserstand bei ca. 327,85 m ü. NHN (der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) einige Dezimeter darüber) angenommen. Bei dem geplanten Niveau der Erschließungsstraße von mindestens 330,60 m ü. NHN ist demnach für die Versickerung des Niederschlagswassers ein ausreichender Abstand zum MHGW gegeben.

***Auswirkungen:***

Durch das Vorhaben wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet nur wenig beeinflusst, da eine Versickerung des Niederschlagswassers in offenen Grabensystemen bzw. auf den Privatgrundstücken vorgesehen ist (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.4). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert.

***Ergebnis:***

Für dieses Schutzgut sind aufgrund der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

***Schutzgut Klima und Lufthygiene***

***Beschreibung:***

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage im Bereich der Autobahn und der Nutzungsstrukturen klimatisch keine besondere Bedeutung. Das lokale Klima und die Lufthygiene sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Verkehrsstrassen vorbelastet.

---

<sup>1</sup> Baugrunduntersuchung Erweiterung Geltungsbereich GE Nord – BA 1, Neutraubling, IFB Eigenschenk GmbH, 31.10.2022

**Auswirkungen:**

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets im Vergleich zu einer intensiv genutzten Ackerfläche nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die verbindlich festgesetzte Begrünung der Dachflächen und durch die geplanten Gehölzpflanzungen werden die kleinklimatischen Auswirkungen durch Gebäude und versiegelte Flächen etwas vermindert. Zudem vermindern sich die kleinklimatischen Belastungen, die zurzeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

**Ergebnis:**

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut Landschaftsbild**

**Beschreibung:**

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Verkehrsstrassen und bauliche Strukturen in der Umgebung geprägt. Das Plangebiet ist im Osten an den Böschungen der Ostumgehung durch heckenartige Gehölzstrukturen umgeben, die durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

**Auswirkungen:**

Aufgrund der Vorbelastungen insbesondere durch die Autobahn A3 und das östlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Ergebnis:**

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut Mensch**

**Beschreibung:**

Das Plangebiet hat aufgrund der benachbarten Verkehrsstrassen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung.

**Auswirkungen:**

Durch die Kontingentierung der gewerblichen Schallemissionen können die Auswirkungen auf die geplanten Wohngebiete ausreichend vermindert werden (vgl. Teil I Begründung, Kap. 2.5).

**Ergebnis:**

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

**Beschreibung:**

Südlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-3-7039-0439 (Vorgeschichtliche Siedlung, vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit Grabhügeln).

**Auswirkungen:**

In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



### *Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### *Wechselwirkungen*

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### *Zusammenstellung der Prognose*

<b>Schutzgut</b>	<b>Ergebnis (Erheblichkeit)</b>
Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	gering
Fläche	mittel
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Mensch	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering

## 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstrukturen nicht wesentlich verbessern. Allerdings könnte ein ca. 2,9 ha große Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung ein hinsichtlich der Infrastruktur günstig gelegenes Gebiet nicht als Gewerbefläche genutzt werden. Die Stadt Neutraubling würde aufgrund der hohen Nachfrage versuchen, an einer anderen weniger geeigneten Stelle Gewerbeflächen auszuweisen.

Insgesamt gesehen ist die vorliegende Planung aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand der Autobahn und den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen als die umweltverträglichere Lösung anzusehen.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

#### *Schutzgut Fläche und Boden*

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung

ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen, zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

#### *Schutzgut Wasser*

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert.

#### *Schutzgut Klima und Lufthygiene*

Durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen sowie die Einbindung des Gewerbegebiets durch Grünzäsur wird das lokale Kleinklima sowie die Lufthygiene verbessert.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

#### *Schutzgut Mensch*

Durch die Kontingentierung der gewerblichen Schallemissionen können die Auswirkungen auf die geplanten Wohngebiete ausreichend vermindert werden (vgl. Teil I Begründung, Kap. 2.5).

#### *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen Bodendenkmäler ist gemäß Art. 7 BayDSchG für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5 Ausgleichsmaßnahme.

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Stadtgebiet zwischen den Wohngebieten Heising / Europastraße und der Autobahn A3 (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.1).

Die geplante Positionierung des Gewerbegebiets in die verlärmten Bereiche entlang der Autobahn und die gestalterische Trennung und Abschirmung der südlich geplanten Wohngebiete durch eine breite Grünzäsur mit Lärmschutzwall ermöglicht städtebaulich eine flächensparende verträgliche Konzentration von Wohnnutzung und Gewerbe in vorbelasteten Räumen.

Das Plangebiet besitzt für die Ausweisung als Gewerbegebiet folgende günstige Standorteigenschaften, die das Gebiet verglichen mit anderen Standorten als besonders geeignet erscheinen lassen:

- Optimale Verkehrsanbindung über die Ortsumgehung Neutraubling zum nahegelegenen Autobahnanschluss Neutraubling,
- Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung,
- Lage des Gewerbegebiets in dem durch Verkehrsstrassen und bauliche Strukturen geprägten Bereich.

Insbesondere hinsichtlich der Verkehrsanbindung gibt es im gesamten Stadtgebiet keinen vergleichbaren Standort.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Neutraubling sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

#### 3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließung durchgeführt.

#### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Neutraubling Nord“ beabsichtigt die Stadt Neutraubling im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts westlich des Gewerbe- und Industriegebiets Oberheising zusätzliche Gewerbeflächen zu schaffen. Das geplante Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem integriertem Sondergebiet Energie ausgewiesen und ist hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen und der zulässigen Art der Nutzung beschränkt.

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und durch den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Gewerbegebiet wird im Zufahrtsbereich durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden. Zur Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen sind ausschließlich begrünte Flachdächer sowie Gehölzpflanzung auf den privaten Flächen vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich der Privatgrundstücke bzw. in den straßenbegleitenden Mulden versickert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Neutraubling.