

62. Flächennutzungsplanänderung und 43. Landschaftsplanänderung

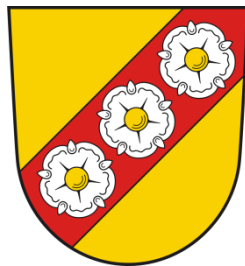
**im Parallelverfahren
zum Bebauungsplan
Nr. 79 „Thann Steinbichel“**

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Riedenburg

Landkreis Kelheim

Sankt-Anna-Platz 2, 93339 Riedenburg



Vorentwurf: 20.02.2025

Entwurf: 25.09.2025

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de // Homepage: neidl.de



Inhaltsverzeichnis

A	PLANZEICHUNG	4
B	DARSTELLUNG	4
C	VERFAHRENSVERMERKE	4
D	BEGRÜNDUNG	4
1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
2.1	Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	4
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.2.1	Schutzgebiete	5
2.2.2	Arten- und Biotopschutz	6
2.3	Grundwasser	6
2.4	Immissionsschutz	6
2.5	Altlasten	6
2.6	Wasserwirtschaft	6
2.7	Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen	6
2.7.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
2.7.2	Regionalplan Region Regensburg (Planungsregion 11)	7
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	9
3.1	Geltungsbereich / Größe	9
3.2	Lage / Verkehrsanbindung	9
3.3	Nutzung / Topographie	10
3.4	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
3.5	Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren	11
4.	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
4.3	Immissionsschutz	11
4.4	Bedarfs- und Standortbegründung	11
4.5	Denkmalschutz	14
E	UMWELTBERICHT	14
1	Einleitung	14
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung	14
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung	15
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	15
2.1.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit	15
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
2.1.3	Schutzgut Boden / Fläche	17
2.1.4	Schutzgut Wasser	18

2.1.5	Schutzgut Luft / Klima.....	18
2.1.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	18
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
2.1.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.2	Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	18
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
2.2.2	Schutzgut Boden / Fläche	19
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	20
2.2.4	Schutzgut Luft/Klima	20
2.2.5	Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern.....	21
2.2.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	21
2.2.7	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	21
2.2.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..	21
2.2.9	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
2.2.10	Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
2.2.11	Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	22
2.2.12	Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	22
2.2.13	Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	22
2.2.14	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	23
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	23
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	23
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
3.	Zusätzliche Angaben.....	25
3.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	25
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
3.4	Quellenangaben.....	28

A PLANZEICHUNG

siehe Planblatt

B DARSTELLUNG

siehe Planblatt

C VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt

D BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Gewerbe- sowie [Dorfgebietes](#), um Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln zu können.

Ortsansässige Firmen erkundigen sich immer wieder nach freien Flächen im Gemeindegebiet, um sich weiterentwickeln zu können. Ziel der Planung ist die Erhaltung der örtlichen Betriebe und die Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze. Mit der Planung soll dem Belang der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. §1 Abs. 6 Nr. 9 Buchst. A BauGB Rechnung getragen werden.

Die Stadt Riedenburg plant deshalb die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Thann Steinbichel“ zur Deckung des Bedarfs an Gewerbe- sowie [Dorfgebietsflächen](#).

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild ausgewiesen. Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Riedenburg wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

Die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung

ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TRENOG	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Vorhabengebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sowie als [Dorfgebiet \(MD\) nach § 5 BauNVO](#) dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

2.2.1 Schutzgebiete

Die Betroffenheit des Geltungsbereiches wurde auf folgende Schutzgebiete geprüft:

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen

Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturparke	Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Altmühltal“.
Naturdenkmäler (Flächen, Symbole)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

2.2.2 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

2.3 Grundwasser

Grundwasser ist mit einem Abstand von > 2 m zu erwarten. Genauere Kenntnisse zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es ist mit geringer Stau- oder Haftnässe zu rechnen, die lediglich vereinzelt auftretend ist.

2.4 Immissionsschutz

Hauptemissionsquelle sind derzeit die angrenzenden Kreisstraßen KEH 1 sowie KEH 2. Weitere relevante Immissionen sind nicht bekannt.

2.5 Altlasten

Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

2.6 Wasserwirtschaft

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder ein Trinkwasserschutzgebiet. Laut Umweltatlas Bayern befindet sich der Geltungsbereich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet.

2.7 Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.7.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern, Fortschreibung Stand 1. Juni 2023 liegt die Stadt Riedenburg im allgemeinen ländlichen Raum. Für die Vorhabenfläche trifft das LEP keine gebietskonkreten Festlegungen.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Allgemeiner ländlicher Raum

Auszug LEP, Anhang 2 – Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2 G).

Diese Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10).

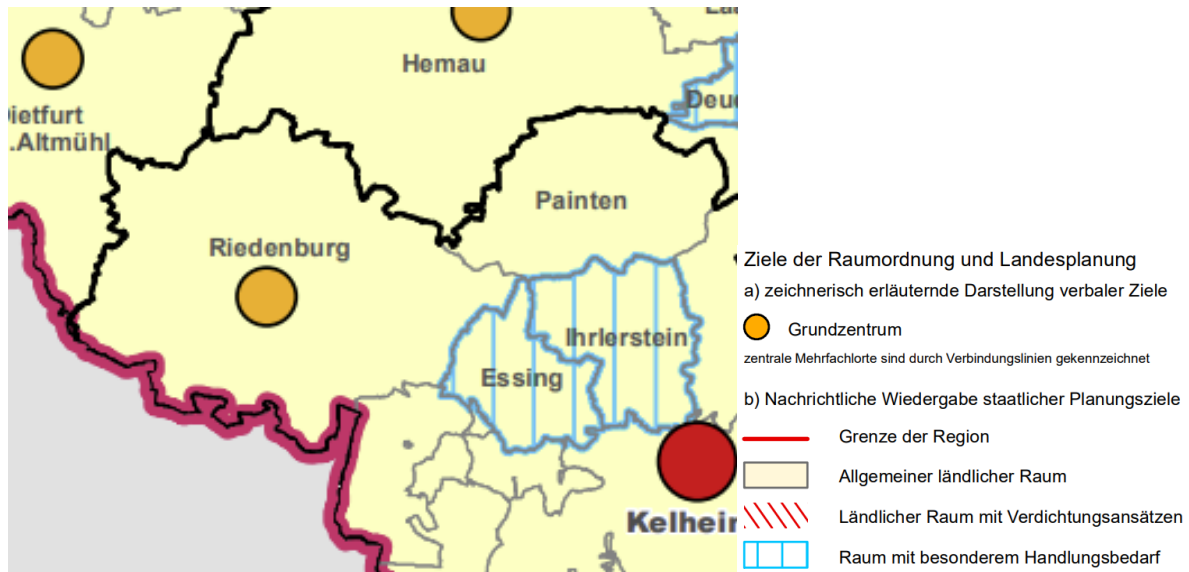
Der vorliegenden Planung stehen keine Ziele der Landesentwicklung entgegen.

2.7.2 Regionalplan Region Regensburg (Planungsregion 11)

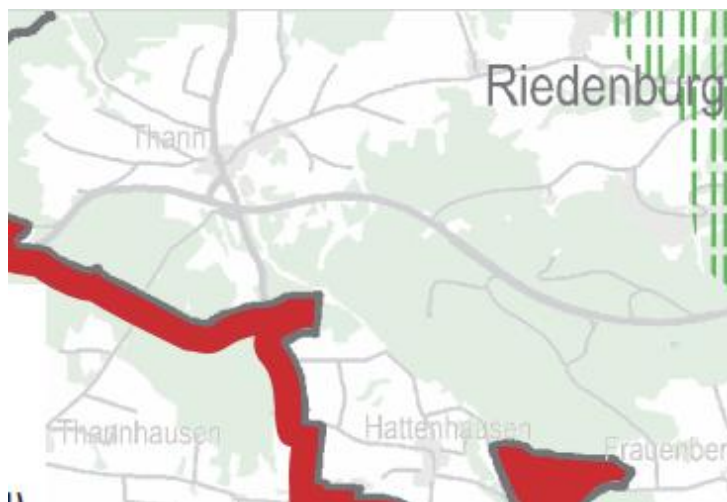
Gemäß Regionalplan sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe zu sichern. Die beabsichtigte Planung kann zur Verwirklichung dieses Ziels beitragen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

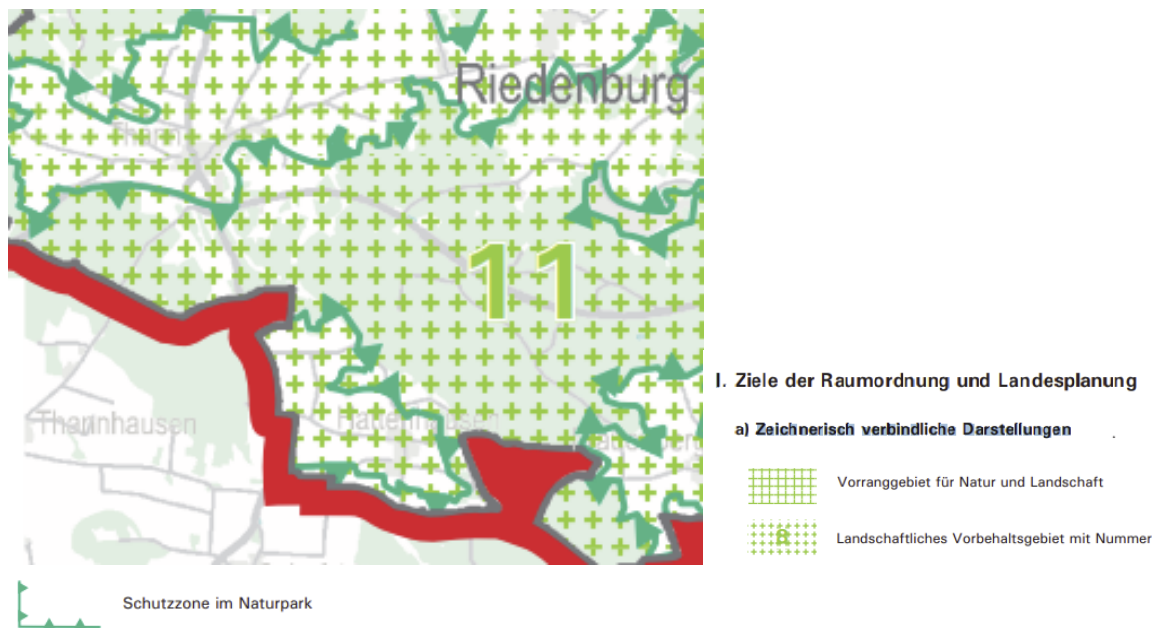
Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Riedenburg eingetragen:



Ausschnitt aus dem Regionalplan



Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte Raumstruktur



Ausschnitt aus dem Regionalplan Zielkarte Landschaft und Erholung.

Die Zielkarte 3 Landschaft und Erholung zeigt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet bei Thann. Grundsätzlich stehen dem Vorhaben keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

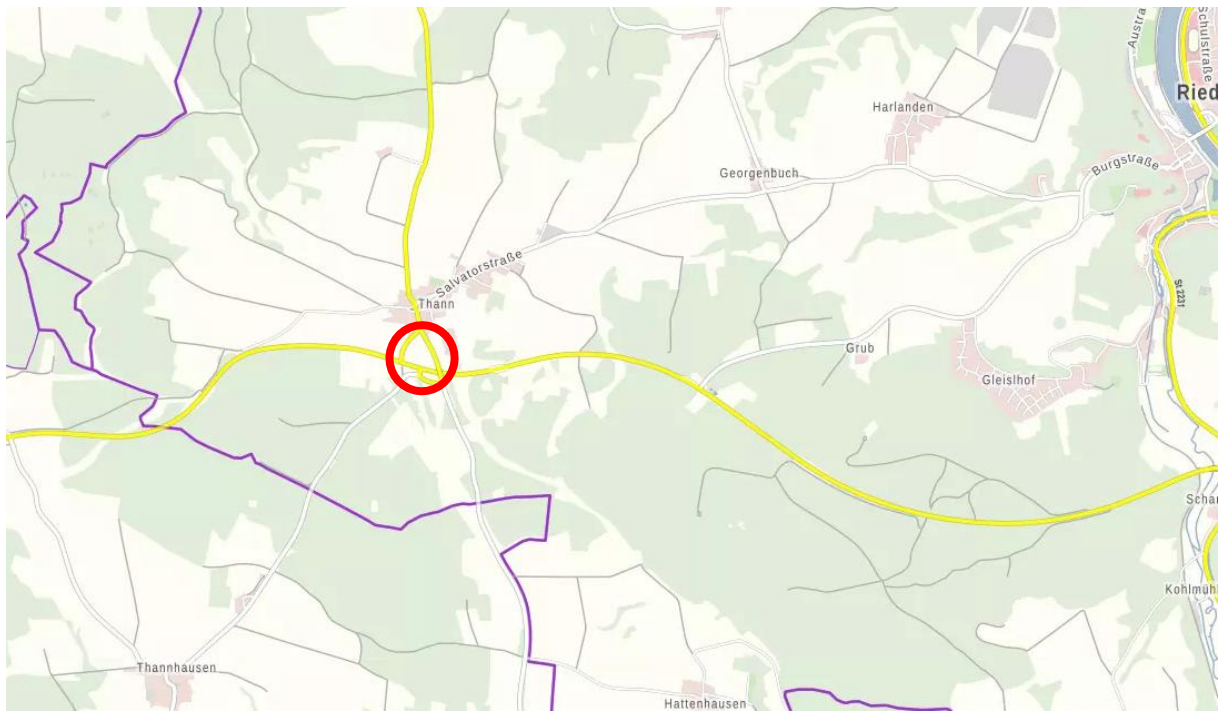
3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Geltungsbereich / Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Fl.-Nrn. 65/10, 270 (TF), 2/22 (TF), 64/4 (TF) sowie 35 (TF), Gemarkung Thann. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,47 ha.

3.2 Lage / Verkehrsanbindung

Die Vorhabenfläche liegt westlich der Stadt Riedenburg. Sie wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und grenzt an die Kreisstraßen KEH 1 bzw. KEH 2.



Lage der Fläche, ohne Maßstab

3.3 Nutzung / Topographie

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das überplante Gebiet ist geprägt durch anthropogene Einwirkungen sowie der Vorbelastung durch die Kreisstraßen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche selbst keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung.



Luftbild der Fläche, ohne Maßstab

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Flurnummer 25/1, 30, 34,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen Fl. Nr. 65 und 63,
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen Fl. Nr. 63,
- im Westen: durch Ackerflächen Fl. Nr. 269 und 68/1

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 465-471 m ü. NN. und ist im nördlichen Bereich relativ eben und fällt im süd-westlichen Teil nach Süden hin ab.

3.4 Baugrund und Bodenverhältnisse

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 steht am Untersuchungsstandort Alblehm, (Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten) an. Die Übersichtsbodenkarte gibt vorherrschend Braunerde über Terra fusca an.

Es gibt im Umkreis keine Hinweise auf Geogefahren.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt.

Es handelt sich damit um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch die anthropogenen Veränderungen stark überformt wurden.

3.5 Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

4. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet (GE) entsprechend §8 BauNVO sowie [Dorfgebiet \(MD\) entsprechend § 5 BauNVO](#) festgesetzt.

4.2 Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichflächen werden über das Ökokonto der Stadt Riedenburg abgebucht, die genaue Zuweisung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.3 Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten landwirtschaftlichen Praxis entsprechen. Detaillierte Erläuterungen sind auf Ebene des Bebauungsplans vorhanden.

4.4 Bedarfs- und Standortbegründung

Die Prüfung des Bestands erfolgt in Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bestands neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand. 05. Dezember 2023):

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der

Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 3.1.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus §1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Für Bauleitplanverfahren ist es zweckmäßig, eine plausible Bedarfsbegründung zu erstellen, die beiden gesetzlichen Grundlagen gerecht wird.

Eine Hilfestellung zur Begründung eines Bedarfs an neuen Siedlungsflächen im Außenbereich kann u.a. diese Auslegungshilfe geben.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden erstreckt sich dabei ausschließlich auf die Anforderungen aus dem LEP. Dabei wird standardmäßig und einheitlich anhand dieser Hinweise nachvollzogen, ob Bauleitplanungen den genannten landesplanerischen Anforderungen gerecht werden. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

Sofern für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich. Maßgeblich hierfür ist, dass der Planungs- und Prognosehorizont des gegenständlichen Flächennutzungsplans und die dazu erfolgte Bedarfsbegründung nicht überholt sind. Bei der Aufstellung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Prognosezeitraum zu benennen. Bei fehlender Angabe des Prognosehorizontes ist schlüssig darzulegen, inwiefern die Bedarfsbegründung in Bezug auf aktuelle Planungen noch aktuell ist. Gegebenenfalls ist der Bedarf aufgrund der aktuellen Situation erneut zu begründen.

Im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis ist nicht in allen Planungsfällen eine detaillierte Bedarfsprüfung zwingend erforderlich. Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands, Schließungen von Siedlungslücken u. ä. ist regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Dies bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen. Die Notwendigkeit einer Bedarfsprüfung ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Entscheidung ist plausibel bzw. nachvollziehbar in der Begründung des Bauleitplans darzustellen“ (S. 1-2).

Das Planvorhaben sieht eine Ausweisung als Gewerbe- sowie als [Dorfgebiet](#) vor.

Da sich Gewerbe- Handwerksbetriebe nicht anderweitig im Ortsteil erweitern können, wird eine zusätzliche Fläche benötigt. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange muss berücksichtigt werden, dass ein Gewerbegebiet nur mit besonderer Ausnahme innerhalb des Ortsteils entstehen kann und daher eine Ausweisung am Ortsrand, abseits der Wohnbebauung deutlich geeigneter ist. Zudem ist die Vorbelastung durch die Kreisstraßen anzumerken. In Bezug auf das Dorfgebiet ist es sinnvoll, dies an die bestehende Bebauung aufgrund der Eingliederung in die Landschaft anzuschließen, weshalb sich die Lage gut eignet.

Der Standort muss aufgrund fehlender anderweitiger Gewerbeflächen genutzt werden. Zudem ist der Geltungsbereich bereits erschlossen, wodurch ein Teil des Eingriffs in die Natur entfällt. Durch Anbindung über die Kreisstraßen KEH1 sowie KEH2 entstehen in Bezug auf den Quell- und Zielverkehr keinerlei Probleme.

Insgesamt ist die Auswahl des Standorts somit durch die Lage am Ortsrand sowie der guten Erschließung und der Vorbelastung geeignet.

Um die zukünftige Entwicklung der Stadt Riedenburg abschätzen zu können, gilt es einen Blick auf allgemeine Strukturdaten zu werfen.

Datenblatt 09 273 164 Riedenburg

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	6 066	1 074	3 676	1 316
2020	6 100	1 100	3 700	1 300
2021	6 200	1 100	3 700	1 400
2022	6 200	1 100	3 700	1 400
2023	6 300	1 100	3 700	1 500
2024	6 300	1 100	3 700	1 500
2025	6 400	1 100	3 600	1 600
2026	6 400	1 100	3 700	1 600
2027	6 400	1 100	3 600	1 700
2028	6 500	1 100	3 600	1 700
2029	6 500	1 100	3 600	1 800
2030	6 500	1 200	3 600	1 800
2031	6 600	1 100	3 600	1 900
2032	6 600	1 100	3 600	1 900
2033	6 600	1 100	3 600	1 900
2034	6 700	1 100	3 600	2 000
2035	6 700	1 100	3 600	2 000
2036	6 700	1 100	3 600	2 000
2037	6 700	1 100	3 600	2 000
2038	6 800	1 100	3 600	2 100
2039	6 800	1 100	3 600	2 100

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Demographischer Spiegel (Bayer. Landesamt für Statistik): Demografischer Spiegel für Bayern, Seite:5

Nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerung der Stadt Riedenburg bis 2039 von insgesamt 6.066 Einwohnern (2019) auf ca. 6.800 Einwohner wachsen. Mit Blick auf die Zukunft lässt dies schlussfolgern, dass der Bedarf an Siedlungs- und auch Gewerbeflächen anwächst.

Aus diesem Grund sollten Defizite im Hinblick auf bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet verhindert werden. Ein Defizit an Gewerbe- und Bauflächen in Riedenburg würde zur Abwanderung der Menschen beitragen und wachsende Einwohnerzahlen verhindern.

Riedenburg verfügt über nur wenige bis keine angemessenen, noch nicht bebauten Grundstücke zur Entwicklung in den Ortsteilen. Lagegünstige Bauflächen, in denen weitere Gewerbe- sowie allgemeine Bauflächen benötigt werden, sind laut Aussage der Stadt nicht vorhanden oder im Privatbesitz.

Der Stadt Riedenburg liegen zum gegenwärtigen Stand Anfragen von Bauwerbern nach Gewerbeflächen vor.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Planung von Gewerbeflächen grundsätzlich gegen die Erfordernisse wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten abzuwägen. Die Umwandlung geeigneter land- oder forstwirtschaftlicher Flächen wird dabei als unvermeidbar angesehen, da im Stadtgebiet keine alternativen Flächen für ein Gewerbegebiet mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial vorhanden sind. Eine Alternative zur Planung wäre demnach nicht die Suche nach einem anderen Standort, sondern ein Verzicht. Ein Verzicht von Planungen dieser Art würde aber bedeuten, dass sich ortsansässige Firmen nicht weiterentwickeln und externe Firmen sich nicht neu ansiedeln können. Ziel der Planung ist unter anderem auch der Erhalt örtlicher Betriebe sowie die Sicherung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze. Das entspricht unter anderem auch den Zielen bzw. Grundsätzen übergeordneter Planungsebenen, wie dem Landesentwicklungsprogramm oder Regionalplan, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen gerade für strukturschwächere Regionen im Grenzgebiet.

Der Standort im ist existenziell für die ortsansässigen Firmen und aufgrund fehlender anderweitiger Gewerbeflächen ist eine Ausweisung unerlässlich.

4.5 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

E UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Der Umweltbericht soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind.

Zweck des Umweltberichts ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Änderungs- bis zum Feststellungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung

Die Stadt Riedenburg hat aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Thann Steinbichel“ beschlossen.

Die Lage und Größe des Geltungsbereiches werden in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan benannt.

Da die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung nicht der durch die Planung angestrebten Nutzung entspricht, wird der Flächennutzungsplan geändert und die betreffenden Bereiche in die jeweils in der Begründung beschriebenen Nutzungen gemäß BauNVO geändert.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung

Die Darstellung erfolgt in der Begründung der zu erstellenden Bebauungsplänen.

Landschaftsschutzgebiet:

Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich oder direkt angrenzend befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Weitere Schutzgebiete

Wasserschutzgebiet

In der Stadt Riedenburg befinden sich keine Wasserschutzgebiete, die im funktionellen Zusammenhang mit den Geltungsbereichen stehen.

In der **Bayerischen Biotopkartierung** sind keine Biotope direkt von der Planung betroffen.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Für das Arten- und Biotopschutzprogramm relevante Flächen sind im Bereich des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Fachpläne und -programme z.B. zum Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehenen Flächen nicht vorhanden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Anschluss an den Ortsbereich von Thann. Im Norden grenzt, abgetrennt von der Kreisstraße landwirtschaftliche Fläche an, ebenso im Osten. Die neue MD-Fläche grenzt im Westen an die Kreisstraße im Norden an Wohnbebauung und im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich hat deshalb keine Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen gehen auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen aus.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Als potenzielle natürliche Vegetation wird in der Pflanzensoziologie der Endzustand der Vegetation bezeichnet, der sich einstellen würde, wenn sie sich unter den heutigen Standortbedingungen ohne weiteren Einfluss des Menschen entwickeln könnte. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen.

Als Grundlage dieser Betrachtung dienen die Untersuchungsergebnisse nach SEIBERT (1968) zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns, die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete beschreiben. Ergänzende Kartierungen einzelner Transekte in Bayern von JANNSEN und SEIBERT (1986) haben zu neuen Erkenntnissen geführt.

Demnach würde sich im Planungsgebiet auf lange Sicht „Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald“ entwickeln.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Acker genutzt. Die anthropogen überprägten Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Flächen nach [Art. 23 BayNatSchG](#) sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Südlich des Geltungsbereichs liegt die ABSP Fläche 37100180 welche ein Feldgehölz auf Flurnummer 814 darstellt. [Ergänzend ist auf den Schutz von Gehölzbeständen in der freien Natur gemäß Art. 16 BayNatSchG hinzuweisen.](#) Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Die räumliche Nähe zur übergeordneten Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Verbotstatbestände ist definiert:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung

oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Faunistische Erhebungen wurden durchgeführt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt dabei zu folgendem gutachterlichen Fazit:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Thann Steinbichel“ und seinem nahen Umfeld ist vom Vorkommen einiger europäischer Vogel- und Fledermausarten auszugehen.

Für die europäischen Vogelarten und die Fledermausarten, die im bzw. im nahen Umfeld des Geltungsbereichs vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei den Tierarten gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV sowie den europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht notwendig.

2.1.3 Schutzgut Boden / Fläche

Beschreibung

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 1,47 ha Fläche der Ackerflächen entzogen und in Flächen für einen Gewerbe- sowie **Dorfgebiet** umgewandelt.

Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist nicht ersetzbar.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst. Zudem sind keine Altlasten im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim verzeichnet.

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt.

Es handelt sich damit um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch die anthropogenen Veränderungen stark überformt wurden.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering. Für die Bewertung der Bodenfunktionen wird auf die Angaben des Umweltatlas Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zurückgegriffen.

In der Bodenschätzungskarte werden für die Fläche das Kürzel L5V sowie LIib3 angegeben.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird dementsprechend für diesen Bereich als gering (2) bis hoch (4) bewertet, das Rückhaltevermögen für Schwermetalle als mittel (Wertklasse 3).

Die Zustandsstufe liegt bei 3, das heißt die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel.

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe von mehr als 2m. Die vorliegenden Böden befinden sich unter geringer Stau- und Haftnässe, die lediglich vereinzelt auftretend ist.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder ein Trinkwasserschutzgebiet. Laut Umweltatlas Bayern befindet sich der Geltungsbereich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Eine Hochwassergefahr kann grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundwasser ist mit einem Abstand von > 2 m zu erwarten. Genauere Kenntnisse zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es ist mit geringer Stau- oder Haftnässe zu rechnen.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung

Die durchschnittliche Temperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 bis <14°C. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Sommerhalbjahr 350 – 400mm und im Winterhalbjahr 250 - 300mm.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für die Geltungsbereiche nicht vor.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Beschreibung

Es handelt sich um eine tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Umfeld ist von den Kreisstraßen und weiteren angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Der Standort ist somit bereits vorbelastet und hat keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung. Es sind keine bedeutenden Freizeitwege im Bereich der Planung zu erkennen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb der Änderungsbereichsgrenze der Flächennutzungsplanänderung sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand bekannt. Im BayernAtlas sind keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Fläche verzeichnet.

2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben. Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässige Betriebe bliebe ebenfalls bestehen.

2.2 Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden intensiv als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Ausweisung nicht betroffen.

Die Durchlässigkeit des Baugebietes wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen stellt dagegen eine Verbesserung dar.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrünten Gewerbe- und [Dorfgebieten](#) vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Die Neuanlage von naturnahen Hecken bereichert die Kulturlandschaft.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bedeutende Flächen betroffen, so dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in der Zusammenschau **gering erhebliche Umweltauswirkungen** für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

2.2.2 Schutzgut Boden / Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch die Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen könnten bis zu 80% der bebaubaren Flächen dauerhaft versiegelt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust forstwirtschaftlicher Fläche wird auf externen Flächen ausgeglichen. Die zusätzliche Versiegelung kann an sich nicht ausgeglichen werden.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet, zudem ist auf Grund der Größe des Geltungsbereichs keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als Gewerbe- sowie **Dorfgebiet** sind nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung **keine erheblich** negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls **gering erhebliche** Auswirkungen zu erwarten.

2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend. Durch die Lage des Gewerbegebietes zwischen den beiden Kreisstraßen, die ohnehin bereits eine Vorbelastung des Ortsbildes im Süden von Thann darstellen, ist der Eingriff durch die geplante Bebauung stark reduziert. Dies gilt ebenfalls für das [Dorfgebiet](#), dass direkt angrenzend an die Kreisstraße KEH2 liegt und an die Ortsbebauung von Thann angrenzt.

In Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung **gering erhebliche** Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Flächennutzungsplanänderung sind auf Grund der Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten. Die Planung hat keine Auswirkung auf diese Gebiete.

2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkung

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Gewerbegebieten.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung des Gewerbe- und des [Dorfgebiets](#) gehen siedlungsnahen Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Acker auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich **gering erhebliche** Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen

Auch wenn derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Jegliche Form von Erdarbeiten birgt ein gewisses Risiko der Zerstörung von Bodendenkmälern. Da es sich bei der Fläche um eine forstwirtschaftliche Nutzung handelt, ist dieses Risiko jedoch sehr gering. Während der Bauarbeiten bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung **keine erheblichen** Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche als Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild dargestellt.

2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht

überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Konkrete Vermeidungsmaßnahmen werden erst auf Ebene der Bebauungspläne festgesetzt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Die genaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

Die gewählte Fläche hat unter Beachtung der Flächenverfügbarkeit in der Gesamtschau das geringste Eingriffs-Potenzial, weshalb diese Standortalternative gewählt wurde.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, blau: gewählter Standort, orange: untersuchte Standortalternativen

Standortvariante 1:

Die Lage im Nord-Westen der Ortschaft Thann an der Ortsstraße „Am Weiher“ hat keine belastbare Anbindung. Die Straße „Am Weiher“ müsste ausgebaut werden. Die Verkehrsbelastung mit Zu- und Abfahrtsbewegungen für die Ortsmitte wäre groß, da davon auszugehen ist, dass der meiste Verkehr nach Süden zur KEH 1 führen würde.

Standortvariante 2:

Die Lage im Norden der Ortschaft Thann, nördlich der Ortsstraße „Salvatorstraße“ hat keine belastbare Anbindung. Der Verbindungsweg nach Norden (Breite ca 3-3,5m) müsste ausgebaut werden. Die Verkehrsbelastung mit Zu- und Abfahrtsbewegungen für die Ortsmitte wäre groß, da davon auszugehen ist, dass der meiste Verkehr nach Süden zur KEH 1 führen würde.

Standortvariante 3:

Der Standort im Südwesten der Ortschaft wäre über die Spange der KEH 1 von Süden her anzubinden. Das Ortsbild von Südwesten her würde deutlich durch die Gewerbebauten oder weitere Betriebe im Dorfgebiet beeinträchtigt.

Standortvariante 4:

Die Fläche im Südosten des Ortes grenzt unmittelbar an vorhandene Biotope an, bzw. würde diese beschneiden. Auch die Zufahrt von geeigneten Straßen her ist nur schwierig zu realisieren. (Ausbau des Lindenuweges oder relativ lange Erschließung von der KEH 2)

Standortvariante 5:

Der Standort im Süden der Ortschaft wäre über die Spange der KEH 1 und KEH 2 von Norden her gut anzubinden. Das Ortsbild von Südwesten her ist durch die Spange KEH 1 und 2 und Überfahrt in die KEH 1 vorbelastet. Der kleine MD-bereich grenzt an ein vorhandenes Gewerbe an. Die

unmittelbare Lage an der KEH 1 und KEH 2 mit der kurzen Anbindung nach Riedenburg (ca. 4 km), nach Osten zur B 299 (ca. 4,5 km) und zur A 9 (ca. 12 km)

Zudem liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope auf dieser Fläche. Ebenso werden keine Schutzgebiete betroffen. Der gewählte Bereich ist somit die am besten geeignete Fläche mit dem geringsten Eingriff. Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. Demgegenüber stehen aktuell keine geeigneten unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf die Änderungsbereichsgrenze der Flächennutzungsplanänderung und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und mit Ortsbesichtigungen ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten des Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystem Bayern, des Bayern- und Umweltatlas, des Geotopkatasters Bayern, des Regionalplanes und Landesentwicklungsprogrammes, u. ä. ausgewertet worden.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die ausführliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden mit aufgenommen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen. Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Eine Überwachung kann auf Ebene des Bebauungsplans sinnvoll sein.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Riedenburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Thann Steinbichel“. Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Riedenburg wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sowie **Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO** ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird die Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe sichergestellt und damit auch eine langfristige Perspektive für diese geschaffen.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	Verlust von Ackerfläche, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen; Versiegelung sowie Verlust von Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos	mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft/Erholung	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper, Eingrünung vorgesehen, keine bedeutende Erholungsregion betroffen	gering
Mensch/Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	nicht betroffen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt verringern, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen werden lediglich für das Schutzgut Boden bzw. Fläche erwartet, die jedoch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und auf Grund des getätigten Ausgleichs in Kauf genommen werden können. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich auf Ebene des Bebauungsplans sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

3.4 Quellenangaben

Quellen:

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT

(1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:

Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfa-
den.

München

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

1968

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB)

PLANUNGSVERBAND REGENSBURG:

Regionalplan Region 11 „Regensburg“

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY ONLINE)

UMWELTATLAS BAYERN (Internetdienst)