

**66. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
UND 47. ÄNDERUNG DES
LANDSCHAFTSPLANS**

STADT RIEDENBURG

UMWELTBERICHT

**STAND
30.03.2023**

INHALT

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	2
1.2	Städtebauliche Daten	2
1.3	Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen	2
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	2
2.1	Schutzgut Boden	3
2.2	Schutzgut Wasser	3
2.3	Schutzgut Klima / Luft	3
2.4	Schutzgut Pflanzen / Tiere	3
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung / Immissionen)	4
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	5
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
2.8	Zusammenfassende Bewertung	6
2.9	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	7
3	Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes.....	7
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation.....	7
5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	9
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	10
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans

In der 66. Änderung des Flächennutzungsplans und 47. Änderung des Landschaftsplans der Stadt Riedenburg sind Teiländerungen erforderlich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die neu zu überplanenden Flächen als Industriegebiet mit Gehölzen und Hecken mit dem Planungsziel „Erhalt“ dargestellt. - Im Süden sind Grünflächen und Baumreihen eingetragen. Im FNP sind zwei Linden und eine Kastanie als Naturdenkmale ausgewiesen. Diese existieren nicht mehr. Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Vorgesehen ist die Ausweisung einer ca.6,44 ha großen Fläche um neue Wohnbauflächen, ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für Einzelhandel zu entwickeln. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 62 „Neuenkehrsdorf – ehemalige Pappenfabrik“ aufgestellt.

Nach § 1 (6) Nr. 7 Punkte a bis i sowie § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen.

1.2 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6,44 ha. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.3 Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen

Die Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie die bisherigen Darstellung im FNP sind in der Begründung erläutert. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, ist auf folgende planungsrelevante Grundlagen und Zielvorgaben, die konkreten Bezug zum geplanten Vorhaben haben, hinzuweisen:

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Keine vorhanden

Biotopkartierung

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden im Untersuchungsraum keine Flächen aufgenommen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7036-0239 vorhanden. Es handelt sich hierbei um „untertägige Befunde im Bereich des frühzeitlichen Eisenhammers Neukehrsdorf“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Baudenkmale mit der Aktennummer D-2-73-164-95 „ehemaliges Hammergebäude“ und D-2-73-164-96 „Wohnhaus“ vorhanden.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und eigener Kartierungen untersucht und bewertet. Im Folgenden werden die umweltrelevanten Planungsaussagen des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen geprüft. Es werden die prognostizierten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben dargestellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

2.1 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet ist durch die innerstädtische Lage und Nutzung stark überformt, die Bewertung der Böden hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit spielt aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet keine Rolle.

Bewertung

Bei den im Planungsgebiet anstehenden Böden handelt es nicht um seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion. Aufgrund der zusätzlich versiegelten Fläche durch bauliche Anlagen und Versiegelung von Flächen ist von einer mittleren Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen.

Die Orientierende Untersuchung auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Pappenfabrik hat keinen Nachweis von Altlasten gefunden.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Daten zu den Grundwasserflurabständen liegen nicht vor. Schutzgebiete zur Quell- und Grundwassergewinnung kommen nicht vor. Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Eine direkte Nutzung des Grundwassers findet nicht statt. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet in Form eines künstlich bewässerten Stillgewässers vor.

Bewertung

Durch die Versiegelung von Bauflächen, Nebenanlagen und Straßenflächen kommt es zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes und der Versickerung. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind Gründächer zur Rückhaltung des Regenwassers festgesetzt, Parkplätze, Stellplätze, private Zufahrten usw. sind wasserdurchlässig auszubilden.

Da der größte Teil des anfallenden Niederschlagswassers weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht, ist trotz der gegenüber dem Ist-Zustand zusätzlich Flächen von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser auszugehen.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die Gehölzflächen innerhalb des Gebiets tragen kleinflächig zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Gegebenheiten, z.B. durch Pufferung des Tagesverlaufs der Temperatur bei. Die Wiesenflächen wirken nicht als Entstehungsgebiete nächtlicher Kaltluft, da sie zu klein und zu unzusammenhängend sind.

Bewertung

Durch die Bebauung und Versiegelung gehen kleinklimatisch wirksame Flächen verloren. Für die Kaltluftentstehung haben die Flächen des Geltungsbereichs keine Bedeutung. Aussagen zu Treibhausgasemissionen können nicht gemacht werden, da keine Datenbasis vorliegt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt durch die Planung werden aufgrund der Kleinheit der Flächen nicht erwartet.

2.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere

Bestand

Im Nordosten im Bereich der Zufahrtsstraße zum Areal stehen dichte Gehölzflächen mit einer Breite von 10 - 15m mit heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Böschungsf Flächen zwischen den Straßen. Der Baumbestand ist dicht geschlossen. Laubbäume wie Spitzahorn, Esche, Traubenkirsche und Weiden dominieren. Daneben gibt es weitere Laubholzarten wie Winter-Linde, Feld-Ahorn etc. Der Baumabstand ist eng und beträgt 2 – 4 m. Der Stammdurchmesser der Laubbäume beträgt im Mittel 30 – 40 cm. Die Baumhöhen erreichen 20 – 25 m. Es befinden sich mehrere abgestorbene Bäume im Bestand. Der Unterwuchs ist dicht und geschlossen und besteht aus der Naturverjüngung der genannten Baumarten, der Spitz-Ahorn dominiert. Straucharten wie Hasel, Liguster, Hartriegel, Heckenrosen, usw. vervollständigen den Unterwuchs. Der Boden in den Gehölzflächen ist in vielen

Bereichen mit Totholz bedeckt. Insgesamt sind die Gehölzbestände vital, es sind keine größeren Lücken vorhanden. Der Baumbestand bildet zusammen mit dem Unterwuchs ein dichtes Hangwäldchen, das das Areal blickdicht abschirmt.

Südlich des Fußwegs und nördlich der Staatsstraße St 2230 außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Wäldchen mit einer ähnlichen Artenzusammensetzung. Das Wäldchen hat eine Länge von ca. 250m und eine maximale Breite von 50m. Eingebettet im Wäldchen befindet sich ein trocken gefallener Altarmrest der Altmühl. Das Wäldchen setzt sich nach Westen fort und endet am Hammerweg. Westlich des Fußwegs sind die Gehölzflächen eng mit Wiesenflächen verzahnt. Im westlichen Wäldchen finden sich diverse Laubholzarten wie Spitz-Ahorn, Esche, Traubenkirsche, Weiden, Stieleiche, Birke, Hainbuche, Feld-Ahorn, Hasel, Liguster, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball, Holunder, Schlehe, etc.

Die mittlere Zufahrtsstraße von Osten zur Fabrik ist von einer Nussbaumallee gesäumt. Die Bäume haben Stammdurchmesser von 30 bis 50 cm und eine Höhe von ca. 15 m. nach Norden verläuft eine weitere Baumreihe mit Nussbäumen bis zum Wäldchen auf der Böschung. Südlich davon befinden sich Wiesenflächen. Diese werden landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich Gartenflächen im Umfeld der ehemaligen Hammergebäude. Es handelt sich dabei um Wiesenflächen, Blumen- und Gemüsebeete und einen Zierteich

Da Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten vorliegen, wurde ein Artenschutzgutachten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.

Bewertung

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Auf dem Gelände liegen zwei artenreiche Flachland-Mähwiesen, welche entsprechend dem Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatschG als arten- und strukturreiches Dauergrünland nach Art. 23 geschützt sind. Versiegelte und bebaute Flächen bedeuten für Pflanzen und Tiere den dauerhaften Verlust von (potenziell) Lebensraum. Andererseits werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr.62 im hochwertige Nahrungs- und Bruthabitate geschaffen. Weiterhin werden auf den Flachdächern neue Grünflächen angelegt, die besonders für Insekten und Vögel eine zusätzliche Nahrungsquelle darstellen. Aufgrund der geplanten Schutzmaßnahmen der Vegetationsbestände in den Randbereichen und der geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, auch der externen Ausgleichsmaßnahmen, wird die anlage- und betriebsbedingte Wirkung des Vorhabens trotz der Eingriffe insgesamt mit mittel bewertet.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Immissionen)

Bestand

Eine mögliche Lärmbelastung im Plangebiet wird durch Verkehrsgeräuschimmissionen auf der Staatsstraße St 2230 und Lärm aus dem Gewerbepark Aicholding Süd verursacht. Die schalltechnische Untersuchung zur genaueren Beurteilung der Situation wurde durchgeführt.

Das Betriebsgelände der Wellpappenfabrik ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und hat daher keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die im Süden, Osten und Westen angrenzenden Freiflächen hingegen sind frei betretbar. Im Süden führt ein Fußweg am Rand des Gebiets entlang und stellt im Westen die Verbindung zum Nahversorgungsareal dar. Über eine Unterführung unter der Staatsstraße ist das Gebiet an den Fünf-Flüsse-Radweg am Main-Donau-Kanal angebunden. Die Flächen am Kanal haben eine große Bedeutung als Naherholungsflächen. Darüber hinaus hat der Weg eine überörtliche Bedeutung als Radfernweg.

Bewertung

Auf das Bebauungsplanareal Nr. 62 Neuenkehrsdorf – ehemalige Pappenfabrik“ wirken Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmissionen ein. Die Berechnungen zeigen, dass eine Lärmschutzwand erforderlich wird, um die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Außenwohnbereich bzw. an der untersten Wohntage der nächstgelegenen Bauparzellen einhalten zu können. Darüber hinaus werden nahezu im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen an Umfassungsbauteilen erforderlich. Die Berechnungen belegen, dass das Planvorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Ein gesundes Wohnen und Schlafen ist unter Einhaltung der oben aufgezeigten Auflagen möglich.

Durch die Bautätigkeiten zur Erschließung (Kanal, Leitungen, Straße) und durch den Bau der Wohnhäuser kommt es über einen längeren Zeitraum zu baubedingten Lärmimmissionen für die bestehenden Wohnhäuser in der Nachbarschaft im Bereich der alten Hammergebäude.

Für die Funktion Erholung ist von einer gewissen Beeinträchtigung durch die Bautätigkeiten auszugehen. Die Nutzbarkeit der Fuß- und Radwegeverbindung zum Fünf-Flüsse-Radweg bleibt auch während der Bauzeit erhalten. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerte für die Luft verunreinigende Stoffe ist nicht zu erwarten. Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Eine Deponiegasuntersuchung im Bereich der Verfüllung der Altmühl-Altarme hat keine Hinweise auf anaerobe, methanogene Prozesse im Boden ergeben. Das Gutachten geht davon aus, dass durch die Auffüllung aus den Altmühl-Altarmen keine deutlich verstärkte, gasbildenden Prozesse verursacht werden und hält diesbezügliche weitere Maßnahmen nicht für angezeigt.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zum Schallschutz im geplanten Wohngebiet und des Erhalts sowie der Ergänzung der Wegeverbindungen ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der Talboden ist in Ost-West-Richtung nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 351 m ü. NN. Nach Süden zur Staatsstraße steigt das Gelände leicht an, und dies liegt ungefähr 1,5 bis 2m höher. Im Norden beginnt das Gelände auf der Linie der nördlichen Außenkante des Betriebshofs steil anzusteigen und erreicht an der Kelheimer Straße eine Höhe von ca. 364 m ü. NN. Der Höhenunterschied von 13 – 15 m wird durch bewachsene Böschungen im Osten und durch felsige markante Steilwände im Westen überwunden. Die abgesenkte Lage und die dichte Eingrünung von allen Seiten schirmen das Gebiet wirkungsvoll ab. Nur von Osten ist es einsehbar.

Landschaftsbildprägend sind die westlichen Gehölzflächen, die eng mit Wiesenflächen verzahnt sind. Ebenso das Wäldchen zwischen Fußweg und Staatsstraße St 2230 in das ein trocken gefallener Altarm der Altmühl eingebettet ist. Ein weiterer Altarmrest, der die ehemalige Landschaftsentwicklung dokumentiert, befindet sich im Bereich der alten Hammergebäude. Am Rand des Fabrikareals im Osten wird die Zufahrtsstraße von einer Nussbaumallee gesäumt. Eine Allee mit Nussbäumen ist eine Besonderheit. Ihr kommt eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu.

Bewertung

Bedingt durch die Siedlungstätigkeit ist die landschaftliche Vielfalt stark überformt. Eine Vorbelastung ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung der Fabrikgebäude der Pappenfabrik sowie den östlich angrenzenden Gewerbepark Aicholding Süd. Die Planung sieht eine Bebauung mit maximal 4 Geschossen + Staffelgeschoss und Sockelgeschoss (S+IV+D bzw. S+IV+T) für die Wohnhäuser vor, was ungefähr den bereits vorhandenen Gebäuden an der Kelheimer Straße entspricht. Von Süden ist das Baugebiet durch die vorhandenen Gehölzbestände gut abgeschirmt. Entlang der nördlichen Grenze werden die bestehenden Gehölze zum Teil erhalten, um eine landschaftliche Einbindung zu erreichen. Die Nussbaumallee wird größtenteils erhalten. Es werden Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der geplanten Maßnahmen zum Erhalt und zur Ergänzung der vorhandenen Eingrünung des Baugebiets ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Bodendenkmäler oder andere kulturhistorisch bedeutsame Zeugnisse sind im Planungsgebiet bekannt:

- Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7036-0239. Es handelt sich hierbei um „untertägige Befunde im Bereich des frühzeitlichen Eisenhammers Neukehrsdorf“.
- Zwei Baudenkmale mit der Aktennummer D-2-73-164-95 „ehemaliges Hammergebäude“ und D-2-73-164-96 „Wohnhaus“

Bewertung

- Aufgrund der bereits bestehenden Gebäude der Pappenfabrik sind im Plangebiet die Eingriffe in das Bodendenkmal bereits vor langer Zeit erfolgt. Zusätzliche Eingriffe durch die geplante Bebauung sind eher unwahrscheinlich. Die bestehenden Baudenkmäler werden erhalten. Aufgrund der des Vorhandenseins von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe der Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Bereiche, die nicht bereits durch rezente Bebauung gestört sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Bodendenkmals werden vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen die Flächen unter Überwachung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde archäologisch qualifiziert voruntersucht und die notwendigen Maßnahmen ggf. ergriffen. Es ist daher von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter auszugehen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung

Schutzgut	Voraussichtliche Auswirkungen	Bewertung
Boden	Zusätzliche Versiegelung von durch die innerstädtische Lage stark überformte Böden. Verlust der Bodenfunktionen im Naturhaushalt.	Mittlere Beeinträchtigung
Wasser	Anfallendes Niederschlagswassers steht weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Ein künstliches Oberflächengewässer ist vorhanden.	Geringe Beeinträchtigung
Klima	Durch die Bebauung und Versiegelung gehen in geringem Maße kleinklimatisch wirksame Flächen verloren. Für die Kaltluftentstehung haben die Flächen des Geltungsbereichs keine Bedeutung.	Geringe Beeinträchtigung
Pflanzen	Verlust von Wiesenflächen und Gehölzbeständen. Schutzmaßnahmen der Gehölzbestände und geplante Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verringern die Eingriffe. Verloren gegangene Vegetationsstrukturen werden im Zuge der neu zu erstellenden externen Ausgleichsflächen kompensiert.	Mittlere Beeinträchtigung
Tiere	Die Gehölzflächen haben Bedeutung als Lebensraum und als Teilfläche im Biotopverbund. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden Beeinträchtigungen lokaler Populationen vermieden.	Mittlere Beeinträchtigung
Mensch -Erholung	Für die Öffentlichkeit ist das Grundstück nicht zugänglich und hat daher keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.	Geringe Beeinträchtigung
-Immissionen	Eine mögliche Lärmbelastung im Plangebiet wird durch Verkehrsgeräuschimmissionen auf der Staatsstraße St 2230 und aus dem Gewerbepark verursacht. Maßnahmen zum Schallschutz im geplanten Wohngebiet werden durchgeführt.	Geringe Beeinträchtigung

Landschaftsbild	Das Grundstück ist teilweise mit einem dichten Baumbestand mit ortsbildprägender Funktion bedeckt. Entlang der nördlichen Grenze werden die bestehenden Gehölze zum Teil erhalten, um eine landschaftliche Einbindung zu erreichen. Die Nussbaumallee wird ebenfalls erhalten.	Geringe Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet vorhanden. Aufgrund der des Vorhandenseins von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe der Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Bereiche, die nicht bereits durch rezente Bebauung gestört sind.	Geringe Beeinträchtigung

2.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die jetzige Aufstellung des Bebauungsplanes würde sich an der bestehenden Situation voraussichtlich zunächst nichts ändern. Konkrete städtebauliche Planungen die zu Veränderungen führen würden sind nicht bekannt aber nicht ausgeschlossen. Weitergehende Entwicklungen können nicht abgeschätzt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§1a (3) BauGB).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Verringerung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Oberflächen wie z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen (Boden, Wasser, Klima/Luft).
- Ordnungsgemäße Lagerung von Oberboden während der Bauphase, Durchführung von Bodenlockerungsmaßnahmen nach Ende der Bauarbeiten. (Boden)
- Anlage von naturnahen Grünstrukturen, z. B. Baumpflanzungen, Hecken u. a. (Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere).
- Ausstattung von Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung (Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere).
- Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel gerodet werden (Tiere).
- Vor der Fällung werden Gehölze auf Fledermausquartiere untersucht (Tiere).
- Gebäude mit Brutplätzen der Rauchschnalbe werden nicht in der Brutzeit abgerissen (Tiere).
- Gehölzrodungen im Bereich der Haselmaus-Vorkommen erfolgen nur nach der Fortpflanzungszeit der Haselmäuse. Bei Rodungen im Winter müssen die Wurzelstöcke im Boden verbleiben, da die Haselmäuse im Boden überwintern (Tiere).
- Vorhandene Zauneidechsen im Eingriffsbereich werden abgefangen und zu einer Ersatzfläche verbracht (Tiere).

- Für die Durchführung der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung benannt.
- Neupflanzungen von heimischen Gehölzen und Hecken und Sträuchern im Wohngebiet (Pflanzen/Tiere).
- Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen durch einen ortsfesten massiven Bretterzaun während der gesamten Bauzeit (Pflanzen/Tiere).
- Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes in den Randbereichen (Landschaftsbild).
- Freihaltung von angrenzenden Wegen während der Bauzeit, die besondere Bedeutung als Rad- und Fußwege haben. (Erholung).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt:

- Zur Aufwertung des Lebensraums der Haselmaus werden 6 Haselmausnistkästen im gut geeigneten Lebensraum im Süden aufgehängt. Im Bereich des westlichen Vorkommens werden 10 Nahrungspflanzen (Haselnuss, Beerensträucher) angepflanzt.
- Als Ersatz für den Brutplatzverlust der Rauchschnalbe wird ein denkmalgeschütztes Haus als Nisthabitat für Rauchschnalben ausgebaut und mit Nisthilfen ausgestattet. Die Fertigstellung soll baldmöglichst, spätestens jedoch im Jahr **vor** dem Abriss der Gebäude mit Nestern, bis Ende April des Jahres fertiggestellt werden.
- Als Ersatz für den Lebensraumverlust der Zauneidechse wird ein Ersatzlebensraum von 1.500 m² geschaffen. Die Fläche wird als Magerstandort mit 4 Strukturelementen (2 Sommer, 2 Winterquartiere) gestaltet. Da im Planbereich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, muss dies außerhalb erfolgen. Die Mahd der Ersatzfläche soll unter Verwendung von schonendem Gerät (Freischneider oder Balkenmäher, kein Kreiselmäher) mit Schnitthöhe von mind. 10-15 cm erfolgen.
- Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

Kompensationsmaßnahmen

Es werden die Maßnahmen zum Ausgleich auf geeigneten Flächen durchgeführt.

Ausgleichsmaßnahme AE1 Gemeinde Hausen Fl.-Nr. 1344, Gem. Hausen Gesamtfläche	
Biotoptypen und Nutzungen	Fläche, Anzahl
<p><u>Standortgerechte Hainsimsen – Buchenwälder</u> ökologisches Entwicklungsziel Waldumbau von Nadelholzforst in naturnahen standortgerechten Laubmischwald.</p> <p>Der angestrebte künftige Bestand setzt sich aus der Hauptbaumart Buche, mit Traubeneiche, Stieleiche, in dunkleren Bereichen Weißtanne, und max. 10 % Beimischung von Esskastanie zusammen.</p> <p>Maßnahmen zur Strukturanreicherung, Steigerung des Totholzanteils, sowohl stehend als auch liegend, Erhalt von Biotopbäumen.</p> <p>Es ist ausschließlich gebietsheimisches (autochthones) Saatgut oder Pflanzenmaterial zu verwenden</p> <p>Die Pflege erfolgt entsprechend dem Entwicklungsziel in Abstimmung mit der uNB und</p>	<p>Gesamtfläche 10.460 m² davon ansetzbar als Ausgleichsfläche 6.984,00 m²</p>

der Forstbehörde.	
-------------------	--

Ausgleichsmaßnahme AE2 Gemeinde Saal a.d. Donau Fl.-Nr. 1247, Gem. Oberschambach Gesamtfläche	
Biototypen und Nutzungen	Fläche, Anzahl
<p><u>Standortgerechte Hainsimsen – Buchenwälder</u></p> <p>ökologisches Entwicklungsziel Waldumbau von Nadelholzforst in naturnahen standortgerechten Laubmischwald.</p> <p>Der angestrebte künftige Bestand setzt sich aus der Hauptbaumart Buche, mit Traubeneiche, Stieleiche, in dunkleren Bereichen Weißtanne, und max. 10 % Beimischung von Esskastanie zusammen.</p> <p>Maßnahmen zur Strukturaneicherung, Steigerung des Totholzanteils, sowohl stehend als auch liegend, Erhalt von Biotopbäumen, soweit vorhanden.</p> <p>Es ist ausschließlich gebietsheimisches (autochthones) Saatgut oder Pflanzenmaterial zu verwenden.</p> <p>Die Pflege erfolgt entsprechend dem Entwicklungsziel in Abstimmung mit der uNB und der Forstbehörde.</p>	<p>13.083 m² davon ansetzbar als Ausgleichsfläche 9.158,10 m²</p>

Ausgleichsmaßnahme AE3 Gemeinde Riedenburg Fl.-Nr. 97, Gem. Prunn Gesamtfläche	
Biototypen und Nutzungen	Fläche, Anzahl
<p><u>Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese Biotop-Subtyp GU651E</u></p> <p>ökologisches Entwicklungsziel Umwandlung einer Ackerfläche in eine artenreiche Flachland-Mähwiese Biotop-Subtyp GU651E.</p> <p>Fachgerechte Bodenvorbereitung, Aussaat von geeignetem autochthonem Saatgut, ausmagern der Fläche durch Mahd.</p> <p>Die Pflege erfolgt entsprechend dem Entwicklungsziel in Abstimmung mit der uNB</p>	<p>Gesamtfläche 2910 m² davon ansetzbar als Ausgleichsfläche 2.885 m²</p>

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort bieten sich nicht an. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Erfordernisse der Einbindung in die Landschaft und geht unter den Rahmenbedingungen sparsam mit Boden um. Aus Umweltsicht sind auch an anderen Standorten zumindest die gleichen Auswirkungen zu erwarten.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht wurden in erster Linie Studien, die unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze und Regelwerke erstellt wurden, herangezogen. Aktuelle floristische oder faunistische Kartierungen im Rahmen eines „Artenschutzgutachtens“ wurden durchgeführt.

Innerhalb der Bestandsanalyse werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen und deren Funktionen beschrieben und beurteilt. Die Basis für die Einstufung der Flächen bildet die Kartierung vor Ort sowie die vorhandenen Unterlagen zum Planungsgebiet. Es werden die prognostizierten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben dargestellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zur Kompensation der Umweltauswirkungen aufgezeigt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bzw. der Auswertung der Unterlagen ergaben sich nicht.

7 Maßnahme zur Überwachung (Monitoring)

Es sollte von der Stadt regelmäßig geprüft werden, ob die Maßnahmen im Gebiet zur Vermeidung, Verminderung, zur Durchgrünung und die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität umgesetzt wurden. Solange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen. Die Kontrolle sollte über einen Mindestzeitraum von 5 Jahren durchgeführt werden.

Die Überwachung der Umsetzung der externen Maßnahmen sollte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (uNB LRA Kelheim), der Stadt Riedenburg und den zuständigen Forstämtern festgelegt werden. Es sollte von der Stadt und dem LRA regelmäßig geprüft werden, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich umgesetzt wurden und notwendigen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Kompensationsmaßnahmen AE1 und AE2, Waldumbau Nadelholzforst zu naturnahem Laubmischwald, ist ein Monitoring mit Revierförster und uNB nach den vorbereitenden Maßnahmen und danach im 5. Jahr, im 15. Jahr und 25. Jahr, in Hinblick auf Erreichen des Entwicklungsziels Waldgesellschaft Hainsimsen Buchenwald vorgesehen.

Für die Kompensationsmaßnahme AE3, Entwicklung einer artenreichen Flachland Mähwiese aus einer Ackerfläche und Schaffen von Ersatzlebensraum für die Zauneidechse erfolgt ein Monitoring mit uNB nach den vorbereitenden Maßnahmen und danach im 1. Jahr, im 5. Jahr und im 15. Jahr und 25. Jahr, in Hinblick auf Erreichen des Entwicklungsziels artenreiche Flachland-Mähwiese und Lebensraum für die Zauneidechse.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass	Die Stadt Riedenburg führt das Bebauungsplanverfahren Nr. 62 „Neuenkehrsdorf – ehemalige Pappenfabrik“ durch, um eine geordnete städtebauliche Neuentwicklung sicherzustellen.
Aufgabenstellung	Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Beschreibung der Planung	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6,44 ha. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Aktueller Umweltzustand	<p>Das Gutta-Gelände wird wegen der Auflösung der Fertigungsanlage für Wellpappe nicht mehr genutzt. Es stehen verschiedene Hallen und Fabrikationsgebäude im Gebiet. Größere Bereiche sind als Verkehrsflächen befestigt. Im Nordosten im Bereich der Zufahrtsstraße zum Areal stehen dichte Gehölzflächen. Die mittlere Zufahrtsstraße von Osten zur Fabrik ist von einer Nussbaumallee gesäumt. Südlich davon befinden sich Wiesenflächen. Diese werden landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich Gartenflächen im Umfeld der ehemaligen Hammergebäude.</p> <p>Die fachliche Stellungnahme zum Vorkommen von Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen hat Hinweise auf das Vorkommen bedrohter bzw. schützenswerter Tierarten ergeben und zwei artenreiche Flachland-Mähwiesen festgestellt, welche gesetzlich geschützt sind.</p>
Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes	Bei der Durchführung der Planung ist mit Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere durch die Überplanung des Gebietes zu rechnen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine wesentliche Veränderung des aktuellen Bestandes für das Plangebiet nicht zu erwarten. Größere Teile des Gebiets bleiben Grünflächen, Teilflächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet und weitere Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die Fabrikgebäude würden bestehen bleiben.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Umfangreiche Maßnahmen zur Verringerung und Minimierung von nachteiligen Umwelteinwirkungen werden vorgeschlagen.
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	<p>Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003 erstellt. Die Bilanzierung dient zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Ermittlung des Umfangs von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Für die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden, naturschutzrechtlich als erheblich zu wertenden Beeinträchtigungen, werden Maßnahmen zur Kompensation entwickelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>Ausgleichsmaßnahme AE1, Fl.-Nr. 1344, Gem. Hausen</u> Gemeinde Hausen. Waldumbau von Nadelholzforsten in naturnahe standortgerechte Laubmischwälder, 6.984,00 m² – <u>Ausgleichsmaßnahme AE2, Fl.-Nr. 1247, Gem. Oberschambach</u> Gemeinde Saal a.d. Donau. Waldumbau von Nadelholzforsten in naturnahe standortgerechte Laubmischwälder, 9.158,10 m² – <u>Ausgleichsmaßnahme AE3, Fl.-Nr. 97, Gem. Prunn,</u> Gemeinde Riedenburg. Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese Biotop-Subtyp GU651E aus einer Ackerfläche, mit Ersatz-

lebensraum für Zauneidechsen, 2.885,00m²

Als Fazit lässt sich festhalten, dass sich der naturschutzrechtliche Eingriff mit den dargestellten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vollständig funktionsbezogen kompensieren lässt.

- Besonderer Artenschutz Um mögliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszuschließen wurde eine fachliche Untersuchung zum Vorkommen von Lebensstätten wildlebender Tiere durchgeführt. Die Ergebnisse sind der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg - vom November 2022 und dem Gutachten Offenlandbiotope - Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg- vom August 2022 zu entnehmen.
- Monitoring Für die aufgestellten Maßnahmen werden Kriterien und Zielvorgaben für ein Monitoringkonzept vorgeschlagen. Es sollte von der Stadt Riedenburg regelmäßig geprüft werden, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Die Kontrolle sollte über einen Mindestzeitraum von 5 Jahren im Plangebiet bzw. 25 Jahren für die externen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

aufgestellt, Fürth den 30.03.2023



Christoph Gräßle
Manuela Scheuerer Landschaftsarchitektin
Nürnberger Straße 61, 90762 Fürth
0911/9749160 scheuerer.la@arcor.de