

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Gemeinde / Markt / Stadt: Stadt Riedenburg
Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 79 „Thann Steinbichel“

Endfassung vom 26.11.2026

1. Anlass der Planaufstellung:

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Dorf- bzw. Gewerbegebietes, um Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild ausgewiesen. Der Bereich Dorfgebiet kann der Ansiedlung einer ortsansässigen Firma dienen.

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.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt der Bauleitplanung bei. Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach den §§44 und 45 BNatSchG ausreichend beachtet wird, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind Anlage des Bauleitplans.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützten Biotop. Die geplante Nutzung führt daher nur zu geringen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, da das Vorhabengebiet bereits durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzenden Kreisstraßen vorbelastet ist.

Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bauleitplan aufgenommen.

Schutzgut Boden

Da der Boden nicht vermehrbar ist, erhebliche Schädigungen des Bodens irreversibel sind und zudem ein enger Zusammenhang zu den übrigen abiotischen Schutzgütern besteht, steht bei der Prüfung der Auswirkungen der Vermeidungs- und Verminderungsaspekt im Vordergrund. Hierbei geht es insbesondere um eine Begrenzung des Flächenverbrauchs; Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen; Schutz des Bodens und seiner Funktionen vor Stoffeinträgen und/oder Verdichtung.

Der Boden stellt ein besonders schützenswertes Gut dar, da er nicht vermehrbar ist, seine Funktionen nur langfristig wiederhergestellt werden können und erhebliche Schädigungen meist irreversibel sind. Aufgrund seiner zentralen Bedeutung für Wasserhaushalt, Stoffkreisläufe und als Lebensraum besteht ein enger Zusammenhang zu weiteren abiotischen Schutzgütern. Daher steht bei der Prüfung der Auswirkungen insbesondere der Aspekt der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen im Vordergrund.

Im Geltungsbereich liegen weitgehend natürliche, jedoch landwirtschaftlich überprägte Bodenprofile vor, die bislang nicht versiegelt sind und keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen aufweisen. Die Böden verfügen über eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit und zeigen gemäß Bodenschätzung ein Retentionsvermögen von gering bis hoch sowie ein mittleres Rückhaltevermögen für Schwermetalle. Insgesamt sind weder seltene noch besonders leistungsfähige Bodenflächen vorhanden, sodass die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit als eher gering einzustufen ist.

Durch die geplante Umwandlung von rund 1,47 ha Ackerfläche in Gewerbe- und Dorfgebietsflächen wird der Boden jedoch dauerhaft in Anspruch genommen. Insbesondere die zu erwartende Versiegelung von bis zu 80 % der bebaubaren Flächen führt zu erheblichen Verlusten natürlicher Bodenfunktionen wie Wasseraufnahme, Filterwirkung und Lebensraumfunktion. Baubedingt können zudem Erosionen und Verdichtungen auftreten, weshalb Vorsorgemaßnahmen notwendig sind. Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Boden besteht eine Meldepflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG.

In der Gesamtbewertung sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der dauerhaften Versiegelung und der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche als mittlere Erheblichkeit einzustufen. Die Eingriffe gelten als nicht vollständig ausgleichbar, werden jedoch durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans reduziert

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist für den Menschen lebensnotwendig; ohne Wasser bzw. mit verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich. Angesichts der Verflechtungen mit den anderen Schutzgütern wie dem Boden steht das Verschlechterungsverbot von Grundwasserkörpern und der Erhalt natürlicher Gewässer im Vordergrund.

Das Schutzgut Wasser besitzt eine zentrale Bedeutung für Mensch und Umwelt, da eine ausreichende Versorgung mit sauberem Wasser lebensnotwendig ist. In enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden kommt dem Erhalt der natürlichen Gewässerfunktionen sowie dem Verschlechterungsverbot für Grundwasserkörper eine hohe Priorität zu. Die Bewertung im Rahmen der vorliegenden Planung orientiert sich daher insbesondere daran, ob Belastungen des Grund- oder Oberflächenwassers zu erwarten sind und wie sich die bauliche Nutzung auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Im Planungsgebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch ein Trinkwasserschutzgebiet, und der Bereich liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet. Der Grundwasserspiegel wird im Abstand von mehr als 2 m erwartet; lediglich geringe Stau- oder Haftnässe kann vereinzelt auftreten. Insgesamt weist das Gebiet daher eine geringe hydrologische Sensibilität auf.

Durch die geplante Bebauung kommt es jedoch – insbesondere infolge der Versiegelung großer Flächen – zu Veränderungen im natürlichen Wasserhaushalt. Die Versiegelung führt zu einem erhöhten und beschleunigten Oberflächenabfluss, einer Verringerung des Rückhaltevolumens des Bodens sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase ist zudem mit einer erhöhten Erosionsgefahr bei offenliegenden Böden zu rechnen. Grundwasseranschlüsse werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet, jedoch ist im Zuge der Erdarbeiten auf Wasserzutritte in Hanglagen bzw. Schichtwasser zu achten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering bis mittel erheblich einzustufen. Die Beeinträchtigungen bleiben begrenzt, sofern auf Ebene des Bebauungsplans Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen, ein sorgfältiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie boden- und erosionsschützende Maßnahmen umgesetzt werden.

Schutzgut Luft/Klima

Neben Aussagen zu den Emissionen klimawirksamer Gase wie CO₂ etc. als Folge von ermöglichten Vorhaben sind auch Fragen zur Erhöhung der Lufttemperatur, zur Verringerung der relativen Luftfeuchte, zur Veränderung des Windfeldes oder zur Erhöhung von Turbulenzen zu beantworten.

Durch den Kontext zum Immissionsschutzrecht besitzt das Schutzgut Luft einen zusätzlichen Schutz durch das Verursacherprinzip. In der Bauleitplanung sind die allgemeinen Veränderungen durch

Emittenten wie Haushalte, Verkehr, Gewerbe etc. zu beurteilen. Es sind Handlungskonzepte für eine Verringerung der Emissionen von Schadstoffen und/oder Gerüchen zu entwickeln.

Das Schutzgut Luft und Klima umfasst sowohl die Qualität der Außenluft als auch die klimatischen Funktionen einer Fläche. Neben den Emissionen klimawirksamer Gase wie CO₂ sowie weiteren Luftschadstoffen sind insbesondere lokale Effekte wie Temperaturerhöhungen, Veränderungen der Luftfeuchte, Störungen des Windfeldes oder die Zunahme von Turbulenzen zu betrachten. Durch den engen Bezug zum Immissionsschutzrecht besteht zudem ein zusätzlicher Schutzrahmen über das Verursacherprinzip. In der Bauleitplanung sind daher die von Haushalten, Gewerbe und dem Verkehr ausgehenden allgemeinen Veränderungen zu bewerten, und es sind angemessene Konzepte zur Minderung von Emissionen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Planungsgebiet liegen keine besonderen Belastungen der Luftqualität vor. Spezifische Messungen oder Hinweise auf signifikante Verunreinigungen existieren nicht. Die klimatischen Ausgangsbedingungen sind für den Naturraum typisch und durch mittlere Temperaturen sowie durchschnittliche Niederschlagsmengen geprägt. Aufgrund der ländlichen Struktur und der offenen Umgebung bestehen keine ausgeprägten Wärmeinsel-Effekte, und die Frischluftversorgung ist gesichert.

Durch die geplante Bebauung kommt es jedoch zu Veränderungen im bodennahen Mikroklima. Die zu erwartende Versiegelung größerer Flächen führt zu einer reduzierten Kaltluftentstehung und damit zu geringfügigen Veränderungen im Luftaustausch. Aufgrund der kleinen Flächengröße und des unbeeinträchtigten Umfelds wird jedoch keine nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen Klimas erwartet. Auch eine spürbare Erhöhung von Temperaturen oder Turbulenzen ist nicht zu erwarten, da freie Flächen im Umfeld erhalten bleiben und die Bebauung kleinteilig strukturiert ist.

Luftgetragene Immissionen wie Lärm und Schadstoffe können durch den zusätzlichen Verkehr sowie durch den Betrieb der zukünftigen Nutzungen leichtzunehmen. Aufgrund der Gebietstypen Gewerbegebiet (GE) und Dorfgebiet (MD) sind jedoch keine erheblichen zusätzlichen Emissionsquellen zu erwarten. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wirken zudem teilweise immissionsmindernd und verbessern das Mikroklima lokal. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft nicht erheblich, während beim Schutzgut Klima gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der langen Tradition des Naturschutzrechts sind Tiere und Pflanzen bei der Auseinandersetzung mit der Umwelt besonders im Bewusstsein verankert. Es geht darüber hinaus aber auch um den Artenschutz und die Belange von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000). Dies betrifft auch die Erhaltungsziele und den Schutzzwecken von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung wie der europäischen Vogelschutzgebiete sowie der Naturschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

Tiere und Pflanzen nehmen im Naturschutzrecht traditionell eine herausragende Stellung ein. Neben dem allgemeinen Arten- und Biotopschutz gelten insbesondere die Anforderungen des europäischen Naturschutzrechts, einschließlich der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Diese Bestimmungen dienen dem Erhalt der biologischen Vielfalt sowie der Sicherung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten oder wertvoller Lebensräume zu erwarten sind.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, keine Biotope nach § 30 BNatSchG und keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms. Auch weitere geschützte Gebiete wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmäler sind nicht betroffen. Das Gebiet wird großflächig intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist dementsprechend nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Die vorhandene Vegetation ist durch die Nutzungsintensität stark anthropogen überprägt und setzt sich überwiegend aus häufigen Arten zusammen.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Standorts würde langfristig einem Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald entsprechen, doch ist dieser Zustand aufgrund der jahrzehntelangen Ackernutzung nicht vorhanden. Für empfindliche Faunaarten ist das Gebiet aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Kreisstraßen ohnehin nur eingeschränkt

geeignet. Insgesamt sind weder seltene noch naturschutzfachlich hochwertige Lebensräume vorhanden.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Vorkommen europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten im weiteren Umfeld berücksichtigt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten werden zerstört oder erheblich beeinträchtigt; ebenso ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu rechnen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Durch die Bebauung gehen zwar Ackerflächen als Lebensraum verloren, jedoch handelt es sich hierbei um Flächen mit geringem ökologischem Wert. Indirekte Auswirkungen wie Licht, Lärm oder Änderungen des Mikroklimas sind aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung ebenfalls als gering einzustufen. Gleichzeitig bieten die geplanten Begrünungs- und Strukturmaßnahmen im Zuge der Bebauungsplanung mittel- bis langfristig das Potenzial, neue Lebensraumstrukturen für häufige Arten zu schaffen.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering erheblich zu bewerten. Es sind keine wertvollen Lebensräume betroffen, und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen bleiben die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Schutzgut Mensch

Hierbei sind insbesondere zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung eines Bauleitplans zu erwarten sind. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

Im Mittelpunkt des Schutzgutes Mensch steht die Frage, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen bereits vorhanden sind und welche zusätzlichen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bauleitplans zu erwarten sind. Die Lebensqualität des Menschen wird wesentlich durch gesunde Wohnverhältnisse, ein intaktes Wohnumfeld sowie durch wohnungsnaher Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten geprägt. Gleichzeitig besteht eine enge Verflechtung mit anderen Schutzgütern, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, deren Veränderungen indirekt auch den Menschen betreffen können.

Das Plangebiet befindet sich südlich des bestehenden Siedlungsbereichs von Thann und grenzt im Norden an Wohnbebauung sowie im übrigen Umfeld überwiegend an landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Gebiet selbst besitzt keine Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse, da es bislang rein landwirtschaftlich genutzt wurde und keine Erholungsfunktion aufweist. Die umgebenden Flächen sind durch die Kreisstraßen KEH 1 und KEH 2 bereits vorbelastet, sodass aus den landwirtschaftlichen Betrieben sowie aus dem Straßenverkehr ordnungsgemäße und zumutbare Immissionen ausgehen, die auch künftig zu dulden sind.

Durch die Realisierung des Baugebiets entstehen lediglich geringfügige Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbevölkerung. Während der Bauphase ist zeitweise mit temporären Belastungen wie Lärm, Staub oder optischen Beeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung als unerheblich einzustufen sind. Eine Gefährdung der Gesundheit oder des Wohlbefindens der Bevölkerung ist nicht zu erwarten.

Mit der Bebauung gehen zwar siedlungsnaher Freiflächen verloren, jedoch handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne besondere Erholungsfunktion, die bislang nicht öffentlich zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, der bereits vorhandenen Verkehrswege und der strukturellen Einbindung in das Ortsgefüge sind keine erheblichen Einschränkungen für Erholung, Freizeit oder das Wohnumfeld zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering erheblich einzustufen. Weder werden schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen noch bestehende Belastungen wesentlich verstärkt. Die geplanten Nutzungen entsprechen den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, und die Qualität des Wohnumfeldes wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

Die Landschaft wird häufig in enger Anlehnung an Tiere und Pflanzen beschrieben. Bestimmte Biotoptypen prägen auch bestimmte Landschaftsbildräume. Der Begriff der Landschaft ist synonym zum Begriff Landschaftsbild zu sehen und beschreibt damit einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Die Landschaft als sinnlich wahrnehmbarer Raum wird wesentlich durch ihre strukturelle Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Seltenheit geprägt. Häufig stehen Landschaftsaspekte in enger Beziehung zu Tieren und Pflanzen, da bestimmte Biotoptypen charakteristische Landschaftsbilder formen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden daher sowohl die ästhetischen Eigenschaften des Landschaftsraums als auch dessen Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen bewertet.

Das Plangebiet stellt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die landschaftlich bereits stark durch menschliche Einflüsse und die angrenzenden Kreisstraßen KEH 1 und KEH 2 vorbelastet ist. Es handelt sich weder um einen landschaftlich besonders wertvollen Raum noch um eine Fläche mit herausragender Erholungsfunktion. Bedeutende Freizeitwege oder landschaftsbildprägende Strukturen sind im Umfeld nicht vorhanden.

Durch die geplante Bebauung treten Veränderungen im Landschaftsbild auf, da die bislang offene Ackerfläche teilweise überbaut wird. Die Eingriffe sind jedoch im Verhältnis zur starken Vorprägung des Gebietes gering einzustufen. Die vorhandene Verkehrsachse, die technische Überprägung sowie die Lage am Siedlungsrand bewirken, dass das Vorhaben nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erzeugt. Auch der angrenzende MD-Bereich liegt bereits im Übergang zur bestehenden Bebauung, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf die landschaftliche Eigenart zu erwarten sind.

Zur Reduzierung landschaftsbildlicher Veränderungen tragen zudem Eingrünungsmaßnahmen und Begrünungen, die im Bebauungsplan festgelegt werden, wesentlich bei. Diese führen mittelfristig zu einer besseren Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und mildern visuelle Auswirkungen ab.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als gering erheblich zu bewerten. Die geplante Nutzung beeinträchtigt weder wertvolle Landschaftsräume noch Gebiete mit besonderer Erholungs- oder Sichtbedeutung, und durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen bleibt die landschaftliche Funktionsfähigkeit weitgehend erhalten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es ist bisher kaum ins Bewusstsein gedrungen, dass Kulturgüter üblicherweise unwiederbringlich sind und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwinden. Baudenkmäler, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte stellen einen eigenen durchaus prüffähigen Wert dar.

Kultur- und Sachgüter umfassen materielle Zeugnisse der Geschichte und der Kulturentwicklung, darunter Baudenkmäler, archäologische Fundstellen, Bodendenkmäler sowie Böden mit Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte. Da diese Güter in der Regel unwiederbringlich sind, kommt ihnen im Rahmen der Umweltprüfung eine besondere Bedeutung zu. Ihr Verlust wäre dauerhaft und kann nicht ausgeglichen werden, weshalb im Zuge der Bauleitplanung sorgfältig zu prüfen ist, ob bekannte oder potenzielle Kulturdenkmäler betroffen sind oder beeinträchtigt werden könnten.

Im vorliegenden Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Sachgüter mit schützenswertem Bestand bekannt. Laut Angaben im Dokument sind weder Boden- noch Baudenkmäler innerhalb der Änderungsbereichsgrenze verzeichnet, und im BayernAtlas finden sich keine Hinweise auf denkmalgeschützte Strukturen oder archäologische Fundstellen. Das Gebiet wird seit Langem intensiv landwirtschaftlich genutzt, wodurch eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass vorhandene historische Bodenarchive bereits stark überprägt sind. Das Risiko, bislang unbekannte Bodendenkmäler zu beeinträchtigen, wird deshalb als gering eingeschätzt.

Da dennoch nie vollständig ausgeschlossen werden kann, dass sich unter der Oberfläche bislang nicht bekannte archäologische Funde befinden, gelten die gesetzlichen Vorgaben des Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten während der Erdarbeiten metallische, keramische oder organische Funde entdeckt werden, besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht gegenüber dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Zudem sind Fundstelle und Fund bis zu einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern keine frühere Freigabe erfolgt.

Insgesamt sind für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Das Vorhaben tangiert keine bekannten Denkmäler oder kulturhistorisch wertvollen Strukturen, und mögliche Restrisiken werden durch die gesetzlichen Melde- und Sicherungspflichten ausreichend berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Angesichts der bereits bestehenden Vorbelastungen im Vorhabengebiet – insbesondere durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Kreisstraßen – sowie der fehlenden schutzwürdigen Strukturen im Umfeld werden die Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter in der Gesamtbewertung als gering eingestuft. Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Luft/Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, für die jeweils keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden konnten.

Lediglich das Schutzgut Boden/Fläche weist aufgrund der unvermeidbaren Versiegelung und des Verlusts landwirtschaftlicher Nutzflächen mittlere Auswirkungen auf, wobei keine seltenen oder besonders schutzwürdigen Böden betroffen sind. Die Planung sieht vor, diese Eingriffe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird als umweltverträglich eingestuft, und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bauleitplan – Vorentwurf in der Fassung vom 20.02.2025 hat in der Zeit vom 24.02.2025 bis 26.03.2025 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB)

b) Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplan – Vorentwurf in der Fassung vom 20.02.2025 hat in der Zeit vom 24.02.2025 bis 26.03.2025 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB)

c) Die öffentliche Auslegung des gebilligten Bauleitplan – Entwurfs in der Fassung vom 25.09.2025 hat in der Zeit vom 29.09.2025 bis 31.10.2025 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB)

d) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplan – Entwurf in der Fassung vom 25.09.2025 hat in der Zeit vom 06.10.2025 bis 07.11.2025 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB)

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden laut den in der Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere auch die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen der Bürger berücksichtigt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen folgender Fachstellen berücksichtigt:

Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Landratsamt Kelheim	Regierung von Niederbayern – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Landratsamt Kelheim
Regionaler Planungsverband Regensburg- Geschäftsstelle Region 11	
Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Abensberg	Wasserwirtschaftsamt Landshut
Wasserwirtschaftsamt Landshut	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Abteilung Interessenvertretung Deutsche Telekom Technik GmbH
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Abteilung Interessenvertretung Deutsche Telekom Technik GmbH	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
PLEdoc GmbH	PLEdoc GmbH
N-ERGIE Netz GmbH	Bayernwerk Netz GmbH
Bayernwerk Netz GmbH	Bayerisches Landesamt für Umwelt
Bayerisches Landesamt für Umwelt	Landratsamt Kehlheim – Tiefbau Landratsamt Kelheim – Zusatzpunkte über Frau Ramsperger,

Belange der Raumplanung:

Die Prüfung der raumordnerischen Belange ergibt, dass die Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans Region 11 sowie den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Die höhere Landesplanungsbehörde bestätigte, dass keine raumordnerischen Konflikte bestehen. Die notwendigen Anpassungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden im Parallelverfahren vorgenommen. Die Einbindung des Plangebiets in bestehende Siedlungs- und Verkehrsstrukturen sowie die Berücksichtigung des Landschafts- und Ressourcenschutzes gewährleisteten die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Landwirtschaftliche Belange:

Die Belange der Landwirtschaft wurden umfassend berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender Flächen bleibt uneingeschränkt möglich; landwirtschaftliche Emissionen sind im Plangebiet zu dulden. Bestandsschutz sowie Abstands- und Immissionsanforderungen zu bestehenden Hofstellen und Fahrsiloanlagen wurden beachtet. Die Planung beeinträchtigt die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft nicht; dies wird durch die Ausweisung eines Dorfgebiets zusätzlich unterstützt. Die zuständigen Landwirtschaftsbehörden erhoben keine inhaltlichen Einwände.

Forstwirtschaftliche Belange:

Die Belange der Forstwirtschaft wurden umfassend berücksichtigt. Die Bewirtschaftung angrenzender Waldflächen bleibt uneingeschränkt möglich; forstwirtschaftliche Emissionen sind von den künftigen Nutzungen im Plangebiet zu dulden. Die Waldränder und angrenzenden Gehölzbestände werden geschützt und während der Bauphase nach DIN 18920 gesichert. Die Planung beeinträchtigt die Entwicklungsmöglichkeiten der Forstwirtschaft nicht und führt zu keinen Einschränkungen der ordnungsgemäßen forstlichen Bodennutzung.

Naturschutz- und Landschaftspflege:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden umfassend berücksichtigt. Der Umweltbericht dokumentiert die Prüfung aller Schutzgüter sowie die Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB. Durch Grünordnungsmaßnahmen, Pflanzgebote, Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen sowie Schutz und Pflege der angrenzenden Gehölzstrukturen werden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bestätigt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Der verbleibende

Kompensationsbedarf wird über eine externe Ökokontofläche der Stadt Riedenburg gedeckt. Schutzgebiete im Sinne von Natura 2000 oder § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

Weitere vorgebrachte Belange:

Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden umfassend berücksichtigt. Eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 45691 und TA-Lärm bildet die Grundlage für die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung. Alle zulässigen Nutzungen müssen ihre Lärmkontingente im Genehmigungsverfahren nachweisen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten; zusätzliche Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz sind nicht erforderlich. Landwirtschaftliche und gewerbliche Vorbelastungen sind berücksichtigt und von neuen Nutzungen zu dulden. Geruchsmissionen können bei schutzbedürftigen Bauvorhaben im Einzelfall durch ein Gutachten zu prüfen sein. Die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung stellen sicher, dass weder Verkehrssicherheit noch Umwelt beeinträchtigt werden.

Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden vollständig berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt hat nach Einarbeitung der Hinweise Einverständnis erklärt. Niederschlagswasser wird gemäß NWFreiV und TRENGW weitgehend vor Ort über die belebte Bodenzone versickert; ein erforderliches Regenrückhaltebecken wird fachtechnisch dimensioniert und über einen gedrosselten Ablauf an den öffentlichen Regenwasserkanal angebunden. Grundwasser- sowie Hang- und Schichtwasserverhältnisse wurden geprüft; unterirdische bauliche Anlagen sind entsprechend gegen drückendes Wasser auszuführen. Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert; vorhandene Dränsysteme werden in der Umsetzung berücksichtigt.

Straßenverkehr / Erschließung

Die Belange des Straßenverkehrs und der Erschließung wurden umfassend berücksichtigt. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraßen KEH 1 und KEH 2; Erschließung und Anfahrbarkeit für Rettungs-, Entsorgungs- und Lieferverkehr sind gesichert. Sichtfelder und Anbauverbotszonen wurden in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung festgelegt und dauerhaft freizuhalten. Die schalltechnische Untersuchung bestätigt die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005; zusätzlicher Verkehr bleibt unterhalb der Bagatellgrenze. Beleuchtung, Einfriedungen und Gestaltungsvorgaben sichern die Verkehrssicherheit und vermeiden Blendwirkungen. Insgesamt bestehen keine verkehrsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

Technische Versorgung (Strom / Telekom / Gas / Wasser)

Die Belange der technischen Versorgung wurden umfassend berücksichtigt. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist gesichert; die Netzbetreiber haben keine Einwände erhoben. Die Stromversorgung erfolgt über Bayernwerk, die Wasserversorgung durch die Stadt Riedenburg. Telekommunikationsleitungen werden bedarfsgerecht geplant; notwendige Koordinierungen mit den Netzbetreibern sind vor Baubeginn vorzunehmen. Gasleitungen oder überörtliche Transportleitungen sind im Plangebiet nicht betroffen. Leitungen sind gemäß den technischen Regeln herzustellen und zu schützen; Leerrohre für künftige Telekommunikationsinfrastruktur werden vorgesehen.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes wurden umfassend berücksichtigt. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt; bei Auffälligkeiten besteht eine Meldepflicht an die zuständige Bodenschutzbehörde. Oberboden ist zu erhalten, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung oder Verunreinigung zu schützen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im begrenzten Umfang zulässig und müssen mit inertem Material erfolgen. Oberflächenwasser darf nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Die Grundwasser- und Schichtwassersituation wurde bewertet; unterirdische Anlagen sind bei Bedarf wasserdicht auszuführen. Insgesamt sind keine besonders schutzwürdigen Bodenfunktionen betroffen, und der Eingriff ist bodenschutzfachlich vertretbar.

Brandschutz

Die brandschutztechnischen Belange wurden berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung ist durch den bestehenden Löschwasserteich gewährleistet; bei höherem Bedarf sind zusätzliche Mengen durch die jeweiligen Bauherren entsprechend DIN 14230 und DVGW W 405 bereitzustellen. Feuerwehrezufahrten werden über die mindestens 6,50 m breite Erschließungsstraße sichergestellt. Anbauverbotszonen und Sichtfelder bleiben zur Gewährleistung der Rettungswege frei. Insgesamt bestehen aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Städtebau

Die Planung dient der bedarfsgerechten Entwicklung eines Gewerbe- und Dorfgebiets zur Stärkung ortsansässiger Betriebe. Die Lage am Ortsrand und die abgestufte Nutzungsverteilung gewährleisten eine verträgliche Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstruktur. Durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, offene Bauweise, Höhenbeschränkungen und umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen wird ein geordnetes Orts- und Landschaftsbild gesichert. Die Erschließung ist gewährleistet, die Alternativenprüfung ergab keine geeigneteren Standorte. Die parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans stellt die städtebauliche Entwicklungsstrategie rechtlich sicher.

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Als Alternative zur Erschließung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Die Gewerbe- und Handwerksbetriebe finden keine Ansiedlungsfläche und müssen ihren Betrieb einstellen oder können ihren Betrieb nicht eröffnen bzw. erweitern. Der nicht ausgleichbare Verlust von Ackerfläche würde an dieser Stelle unterbleiben.
2. Eine alternative Erschließung ist nicht sinnvoll, da entweder hängige Bereiche im Bereich der Haupterschließung liegen oder ungünstige Grundstückszuschnitte die Folge wären.

Aufgestellt:

.....

Ort, Datum

.....

Bürgermeister Thomas Zehetbauer

(Siegel)