

**58. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**  
IM BEREICH DER KREMSER STRASSE

**ENTWURF**  
**BEGRÜNDUNG**  
VOM 17.09.2024

# BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich der Kremser Straße

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Planungsbericht</b> .....	<b>4</b>
1 Beschreibung des Änderungsgebietes .....	4
1.1 Lage und Abgrenzung .....	4
1.2 Natürliche Grundlagen .....	5
1.2.1 Höhenlage / Topografie .....	5
1.2.2 Geologischer Untergrund und Bodenverhältnisse .....	5
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen .....	5
1.3.1 Regionalplan .....	5
1.3.2 Regensburg-Plan 2040 .....	5
1.3.3 Rahmenkonzept Regensburg-Ost .....	5
1.3.4 Flächennutzungsplan .....	6
1.3.5 Bebauungsplan .....	7
1.4 Vorhandene Nutzung und Fortschreibung des Nutzungskonzepts .....	7
1.5 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	8
1.6 Bodenfunde / Denkmalschutz .....	9
1.7 Verkehr .....	10
1.8 Ver- und Entsorgung .....	10
1.9 Natur- und Landschaftsschutz .....	10
2 Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung .....	12
2.1 Ausgangslage .....	12
2.2 Anlass .....	12
2.3 Ziel .....	12
3 Planung .....	13
3.1 Künftige Nutzung .....	13
3.2 Verkehr .....	13
3.3 Ver- und Entsorgung .....	13
3.4 Landschaftsplanung / Grünflächengestaltung .....	14
4 Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung .....	14
4.1 Denkmalpflege .....	14
4.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise .....	14
4.3 Löschwasser .....	14
4.4 Lärmschutz .....	14
4.5 Grünordnung .....	15
4.6 Klimaschutz .....	15
<b>II Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
1 Allgemeine Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....	16
1.1 Aufgabe des Umweltberichts .....	16
1.2 Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....	16
1.3 Berücksichtigung übergeordneter Planungen und der Ziele des Umweltschutzes .....	17
2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Vorbelastungen und der Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung .....	19
2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	19
2.1.1 Wohnen .....	19
2.1.2 Gewerbelärm .....	19

---

**BEGRÜNDUNG** vom 17.09.2024, 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1.3	Verkehrslärm / Bahnlärm .....	19
2.1.4	Lärmbelastung in der Bauphase .....	20
2.1.5	Luftqualität in der Bauphase .....	20
2.1.6	Erholung / Freizeit.....	20
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	20
2.2.1	Biologische Vielfalt.....	21
2.2.2	Tiere und Habitate .....	21
2.2.3	Lebensräume und Einzelbäume .....	22
2.3	Schutzgut Boden.....	22
2.4	Schutzgut Wasser .....	23
2.5	Schutzgut Klima und Luft .....	24
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	24
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
2.8	Schutzgebiete .....	25
2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	25
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	25
3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....	26
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	26
4.2	Ausgleich .....	26
5	Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	27
6	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring) .....	27
7	Methodik und Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung .....	27
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28
9	Literatur und Datengrundlagen .....	30
<b>III</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>32</b>

# I. Planungsbericht

## 1 Beschreibung des Änderungsgebietes

### 1.1 Lage und Abgrenzung

Das Änderungsgebiet der 58. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Kremser Straße liegt im Osten der Stadt Regensburg, zwischen dem Stadtbezirk Ostenviertel und dem Stadtteil Irl und umfasst eine Fläche von ca. 42 ha.

Im Norden umfasst das Änderungsgebiet die nördlich liegenden Kassetten der ehemaligen Südzucker AG und die Kremser Straße. Südlich der Kremser Straße, mittig des Änderungsgebietes, befinden sich ebenfalls Kassetten der ehemaligen Zuckerrübenfabrik. Hier wird das Gebiet westlich der Geltungsbereichsgrenze teilweise schon gewerblich genutzt. Östlich innerhalb des Änderungsgebiets, sowie im direkten Anschluss südlich der gewerblichen Nutzung sind nach wie vor Schlämnteiche vorhanden, die brach liegen.

Wiederum südlich der südlich liegenden Kassetten wird der Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Im Osten wird das Plangebiet durch eine landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

418 (T), 419, 420, 421, 422, 423, 423/2, 424 (T), 433 (T), 436, 436/1 (T), 436/3, 436/4, 436/5 (T), 437, 438, 448 (T), 450, 450/1, 450/2, 452, 453, 454 (T), der Gemarkungen Irl und 722/1 (T), 723, 726 (T), 727 (T), 1665 (T), 1678 (T), 1680/3, 1680/4, 1681 (T), 1682 (T), 1682/1 (T), 1682/2, 1684/2, 1686/2, 1688/9 (T), der Gemarkung Burgweinting.



**Abbildung 1: Luftbild mit grafisch ergänztem Änderungsbereich 04/23**

Etwa 260 m östlich befindet sich der Stadtteil Irl mit kleinteiliger Wohnbebauung sowie landwirtschaftlichen Betrieben, ähnlich einem Dorfgebiet. Im Süden wird das Änderungsgebiet durch den Verlauf der Bundesautobahn BAB A 3 Regensburg-Passau sowie der dazugehörigen nördlichen

Ausschleifung der Autobahnausfahrt Regensburg-Ost begrenzt, die in diesem Bereich ca. 4,0 m über Gelände liegt. Westlich wird der Geltungsbereich von gewerblicher Nutzung abgegrenzt.

## 1.2 Natürliche Grundlagen

### 1.2.1 Höhenlage / Topografie

Das Änderungsgebiet, vor gewerblicher Nutzung durch die Südzucker AG, befand sich überwiegend auf ursprünglich ebenem Gelände. Von Norden nach Süden fällt das Gelände sanft ab. Die un bebauten Bereiche weisen im Mittel eine Höhenlage von etwa 335 m über Normalnull auf. Künstliche Vertiefungen im Gelände stellen die Klärteiche, die das Werksgelände umgeben, dar. Im nördlichen Bereich liegen diese überwiegend über dem natürlichen Gelände. Die südlichen Teiche liegen unter dem natürlichen Gelände. Die Flächen liegen zum Teil brach.

### 1.2.2 Geologischer Untergrund und Bodenverhältnisse

Der größte Teil des Gebietes südlich der Donau (Donau-Isar-Hügelland und Gäulandschaften des Dungaues) wird von Sanden und Tonen der Oberen Süßwassermolasse des Tertiärs eingenommen. In einzelnen Urtalrinnen greift das Tertiär auch nach Norden über Jura und Kreide vor. Hier sind es die teilweise metermächtigen Lößablagerungen, die die Landschaft prägen. Hohe natürliche Fruchtbarkeit, aber auch hohe Erosionsanfälligkeit sind den Böden aus diesem feinkörnigen äolischen Sediment zu Eigen. Im Gebiet um die Donau (in den Donauauen) schließlich werden die tertiären Molasseschichten von einer Abfolge von pleistozänen Schottern und Lößlehmen überlagert. Aus den jüngsten Flußablagerungen bilden sich die Auenrendzinen, die je nach Grundwasserstand zu Auengleyen tendieren. Die Niederterrassenböden werden hauptsächlich von der Parabraunerde aus Schotter repräsentiert (ABSP Regensburg Teil 1.1).

Im Änderungsgebiet herrscht laut der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 Bayerns, entnommen aus dem BayernAtlas, Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis – schluffkies als Bodentyp vor.

## 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

### 1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Nummer 11 der Region Regensburg bildet die übergeordnete Planungsgrundlage für sämtliche weiterführenden Planungen.

Ziel ist hierbei die regionalen Wirtschaftsstrukturen zu verbessern und weiterzuentwickeln, um die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig zu stärken.

„Im Oberzentrum Regensburg soll vor allem auf die Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, insbesondere für Betriebe mit hohen Infrastrukturanforderungen, in den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie der Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs, hingewirkt werden.“

### 1.3.2 Regensburg-Plan 2040

Mit dem Regensburg-Plan 2040 hat die Stadt Regensburg die Ziele der Leipzig-Charta 2020 in einem an die Stadt angepassten Leitbild festgehalten. In Bezug auf Gewerbeflächen ist hierbei die Bereitstellung von ausreichenden Gewerbeflächen unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauchs ein zentraler Punkt.

### 1.3.3 Rahmenkonzept Regensburg-Ost

Als Grundlage der künftigen, städtebaulichen Entwicklung dient das Rahmenkonzept Regensburg-Ost, das am 30.04.2019 beschlossen wurde. Das Rahmenkonzept gibt somit sowohl der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung eine den geänderten Rahmenbedingungen angepasste Grundlage. Im Hinblick auf Wirtschaft, Umweltschutz und Nachhaltigkeit wurden mit Hilfe des Rahmenkonzepts folgende Ziele erstellt:

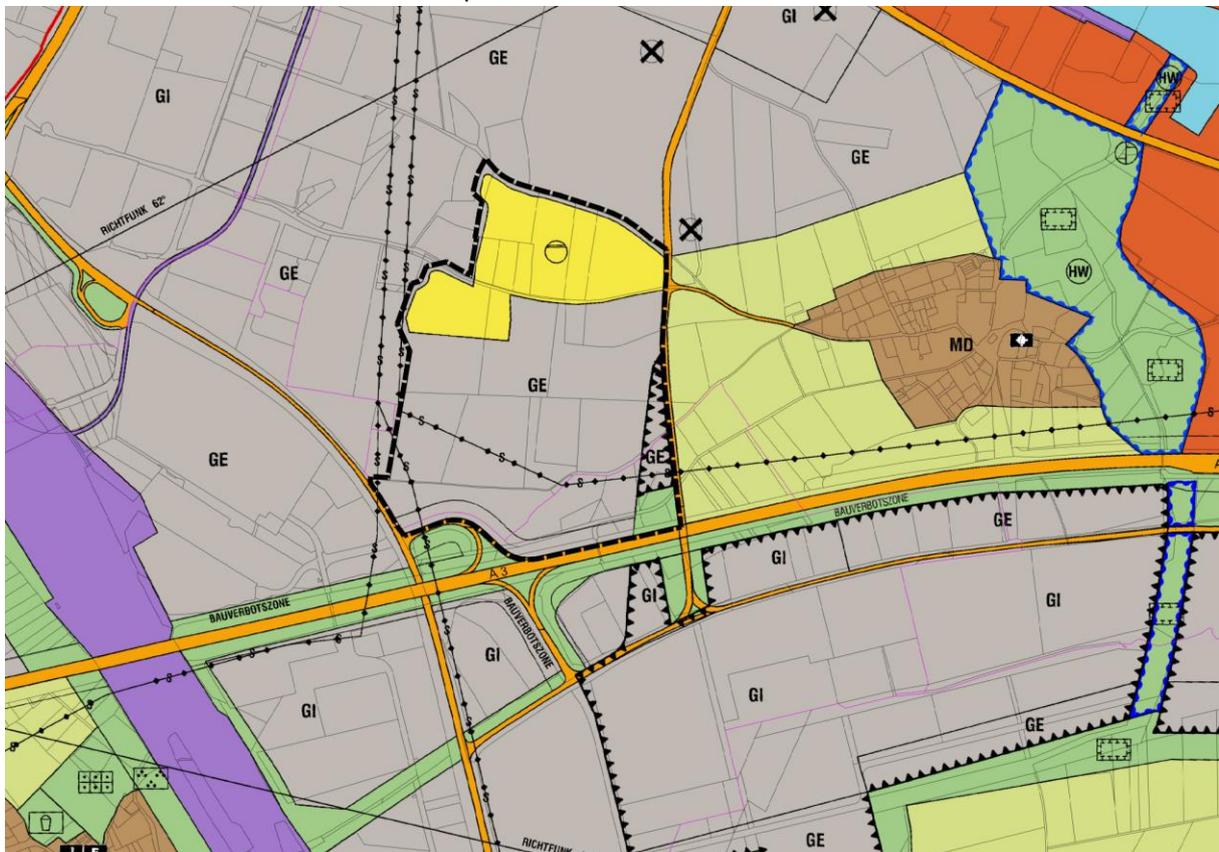
- Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes

- Einhaltung und Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange
- Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

#### 1.3.4 Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan (vom 31.01.1983, Stand bis einschließlich der 74. Änderung vom 30.01.2023 und der letzten redaktionellen Anpassung vom 06.02.2023) wie folgt dargestellt:

- Gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet),
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße,
- Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage),
- Stromleitung (Oberirdisch),
- Grünfläche,
- Fläche für Landwirtschaft,
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Bereiche, in denen aktive, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind



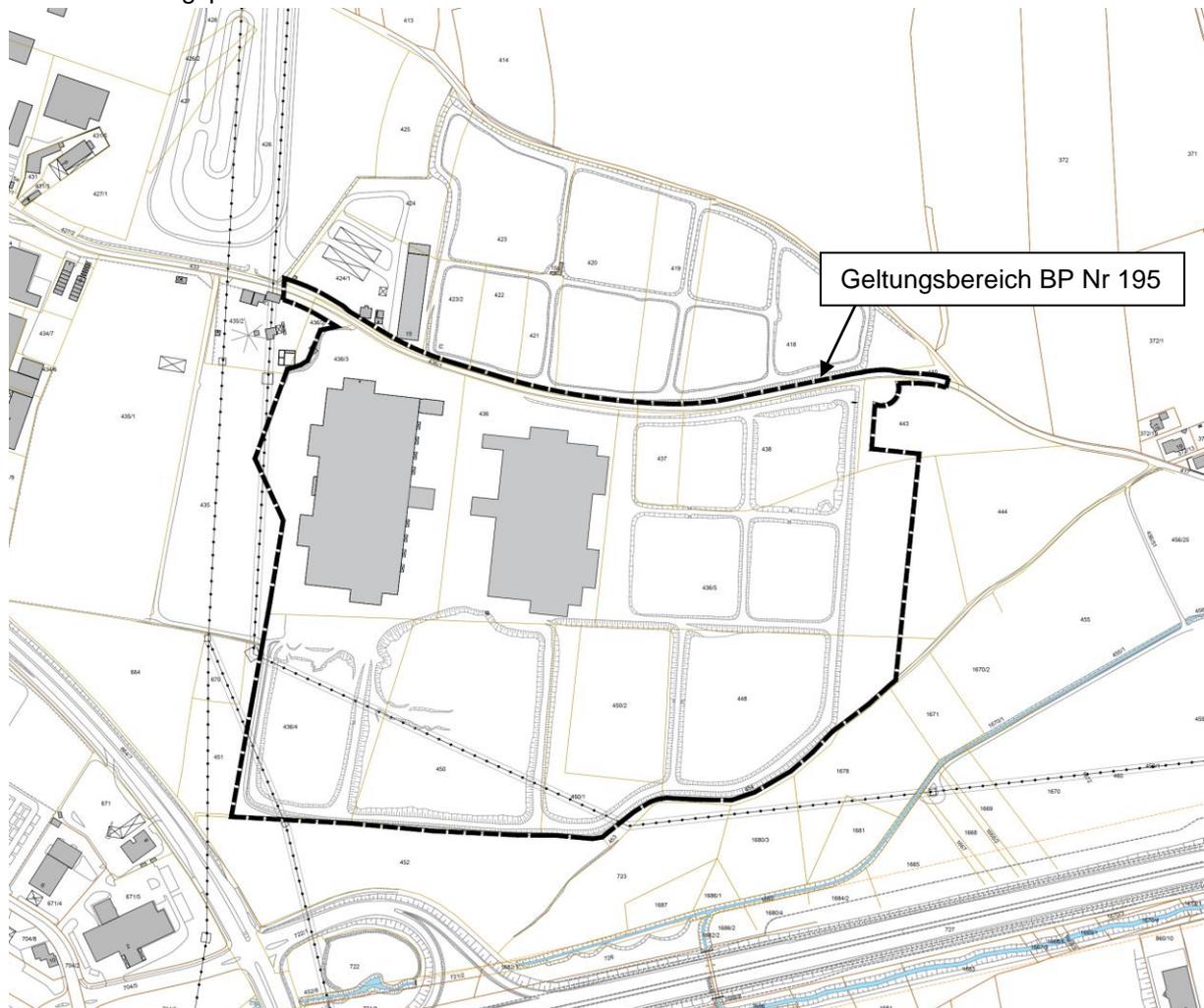
**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Änderungsgebietes vom 31.01.1983, Stand bis einschließlich der 74. Änderung vom 30.01.2023 und der letzten redaktionellen Anpassung vom 06.02.2023, VOR der 58. Änderung**

Nach der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst der Geltungsbereich folgende Flächen:

- Gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet),
- Grünfläche.
- Bodendenkmäler
- Bereiche, in denen aktive/passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

### 1.3.5 Bebauungsplan

Im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 195 „Südlich der Kremser Straße“ aufgestellt. Dieser umfasst lediglich den südlichen Teilbereich (ca. 26 ha) der 58. Flächennutzungsplanänderung. Der Bebauungsplan basiert auf den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.



**Abbildung 3: Darstellung Stadtgrundkarte mit grafisch ergänztem Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 195 "Südlich der Kremser Straße"**

### 1.4 Vorhandene Nutzung und Fortschreibung des Nutzungskonzepts

Der überwiegende Geltungsbereich ist durch die Südzucker AG gewerblich genutzt worden. Mit der Einstellung der Rübenverarbeitung am Standort Regensburg im Jahr 2007 wurden die Schlammteiche, die westlich des Stadtteils Irl beiderseits der Kremser Straße errichtet wurden, ebenfalls aufgegeben. Seit diesem Zeitpunkt liegen diese Flächen größtenteils brach.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden bereits zwei Gewerbehallen errichtet (Baugenehmigung 2012 und 2016). Die Stadt Regensburg beabsichtigt nun, die Flächen der ehemaligen Klär- und Schlammteiche als Gewerbestandort mit den erforderlichen Ausgleichsflächen sowie den natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen auszubauen und zu sichern.

Durch die Neuausrichtung, teilweise Umnutzung und die natürliche Entwicklung der entstandenen Brachflächen sollen diese wieder in eine planungsrechtlich sichere Flächenplanung der Stadt Regensburg integriert werden.

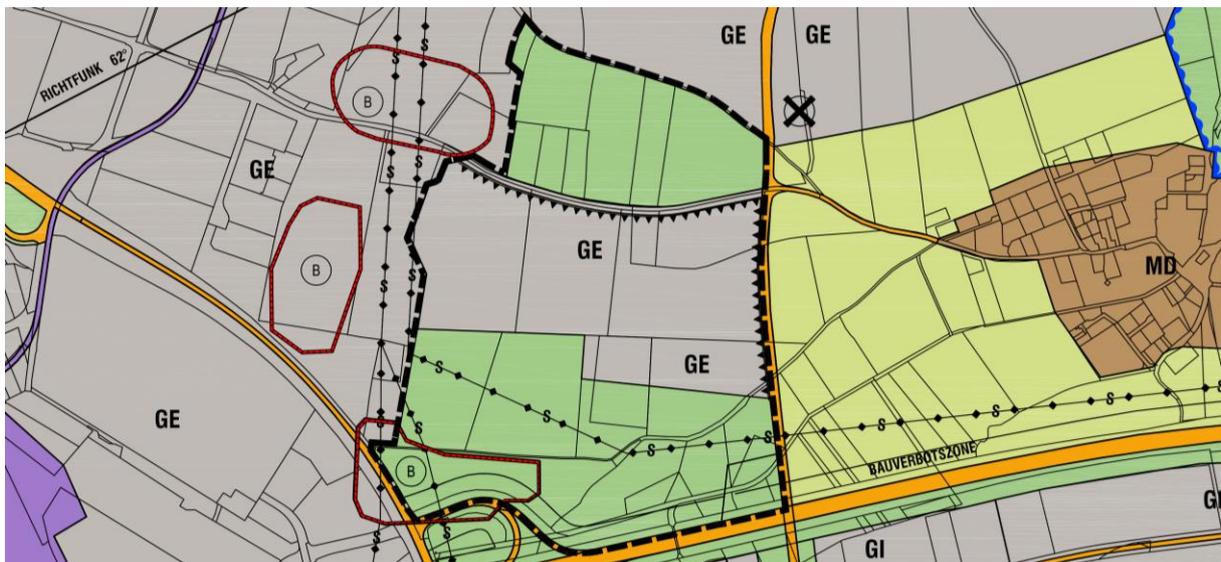
Das Änderungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Innenbereichs, abgelegen vom Stadtkern Regensburg, am Rand eines bereits bestehenden Gewerbegebiets. Da das Gebiet ehemals von der

Südzucker AG genutzt wurde, weist der aktuelle Flächennutzungsplan Teilbereiche noch als Kläranlage und großflächiges Gewerbegebiet aus.

Um das Ziel der Stadtentwicklung zu verwirklichen, den Regensburger Osten als Gewerbe- und Industriestandort unter Beachtung der Bedürfnisse der dort ansässigen Wohnbevölkerung, als auch der Belange des Natur- und Artenschutzes, zeitgemäß weiterzuentwickeln, wurde 2019 ein Rahmenkonzept Regensburg-Ost erstellt. Dieses dient als Grundlage für die planerische Umsetzung und Schaffung von Baurecht im Einklang mit sozialen, ökologischen und ökonomischen Belangen. Daher ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die Ausweisung von mehr Grünflächen (nördlicher und südlicher Geltungsbereich) und eine Reduzierung an Gewerbeflächen vorgenommen, womit eine zeitgerechte, klimabewusste Planung umgesetzt wird.

Somit ist die geplante Ausweisung als sinnvolle Weiterentwicklung des industriellen Bereichs der Stadt Regensburg anzusehen.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus derzeit gültigem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Änderungsgebietes, NACH der 58. Änderung**

### **1.5 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Laut Flächennutzungsplan sind Flächen im Umfeld des Geltungsbereichs als „Bereiche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Für den bereits bebauten Bereich der Flächen wurden im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes verschiedene Untersuchungen sowie Gutachten durchgeführt bzw. erstellt (2012 und 2014 durch SakostaCAU). In dem Areal befanden sich keine Schadstoffe. Ebenso wurde der Altlastenverdacht ausgeräumt. Im Zuge der Verfüllungen für die Hallen 1 und 2 wurde bereits eine Altlastenfreistellung erwirkt (Entlassungsbescheid vom 19.07.2011 für Teiche 8 und 9, sowie Entlassungsbescheid vom 19.04.2018 für Teiche 11 und 12).

Zum derzeitigen Zeitpunkt (September 2024) wird im Hinblick auf die Erweiterung der Gewerbefläche eine Altlastenfreistellung für die restlichen Kassetten im Geltungsbereich sowie den Kassetten nördlich der Kremser Straße geprüft.

Der Stadtosten von Regensburg wurde während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert. Auf Luftbildmaterial von 1945 ist südlich der Kremser Straße, v.a. im Bereich der Kassettenflächen Nr.12, 14 und 16 eine Reihe von Bombentrichtern ersichtlich. Dadurch erhöht sich die Gefahr von Blindgängern im Untergrund. Vor Eingriffen in den Untergrund ist eine kampfmitteltechnische Freimessung durch eine akkreditierte Fachfirma erforderlich.

## 1.6 Bodenfunde / Denkmalschutz

Um Regensburg weist das Gebiet südlich der Donau eine sehr hohe Dichte an Bodendenkmalen auf. Das Bodendenkmal D-3-6938-0223 (Siedlung mit Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) ist zum Teil im Änderungsgebiet enthalten. Das Denkmal D-3-6938-0953 (Gräberfeld mit Brandgräbern der Urnenfelderzeit und wohl Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) grenzt direkt an den Geltungsbereich an. In diesem Bereich besteht im Falle des Denkmals D-3-6938-0953 bereits Bebauung. Im Bereich des Denkmals D-3-6938-0223 ist keine bauliche Entwicklung durch den Flächennutzungsplan vorgesehen. Etwa 100 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt, liegt das Denkmal D-3-6938-0222 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) sowie ca. 200 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze das Bodendenkmal D-3-6938-0976 „Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellung, der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit, Bestattungsplätze der Mittelatènezeit und des Frühmittelalters, Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung mit Kreisgräben“. Auch diese bleiben von der Planung unberührt. Aufgrund der Teichnutzung haben bereits erhebliche Störungen des Bodens stattgefunden. Es muss dennoch in unberührten Teilen mit Bodenfunden in unterschiedlicher Dichte gerechnet werden. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Mit Änderung des Flächennutzungsplanes finden keine baulichen Eingriffe und somit keine Beeinträchtigung der Denkmäler statt. Bei Ausbau der Kremser Straße ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG zu beantragen.

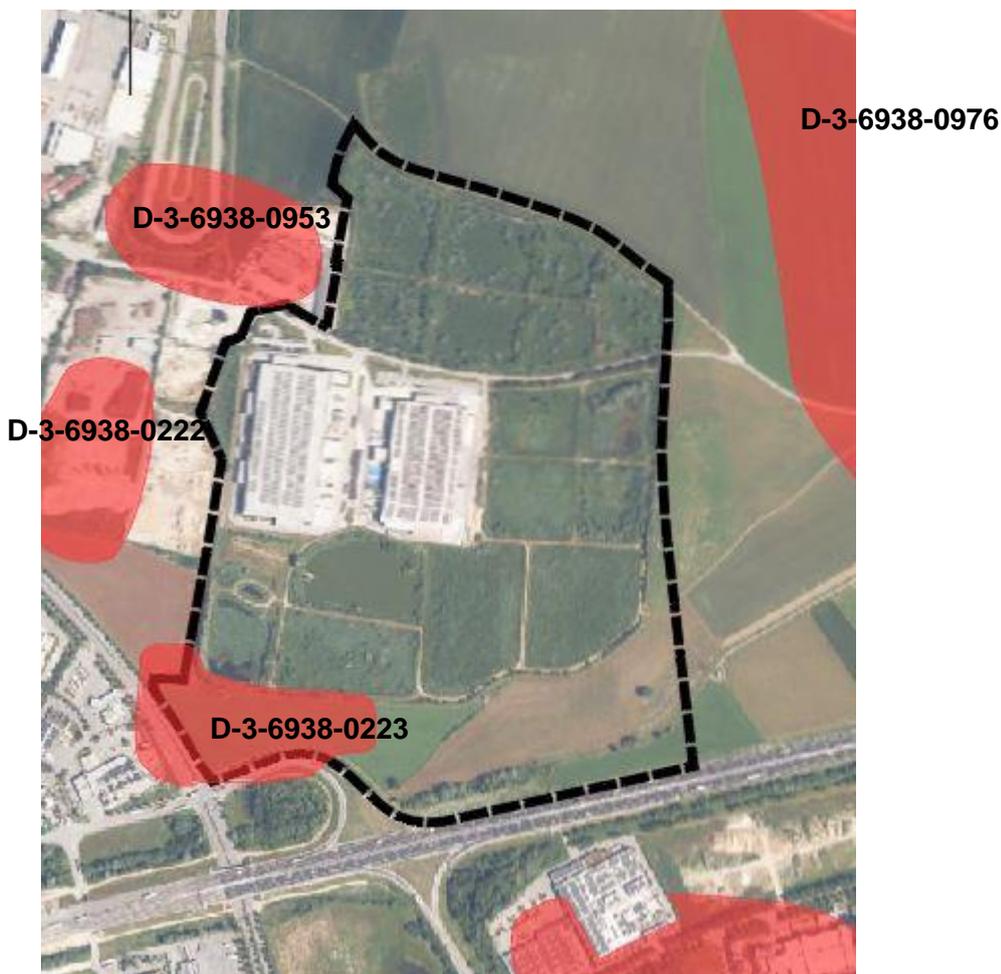


Abbildung 5: Bodendenkmale, BayernAtlas 2023

## 1.7 Verkehr

Das Änderungsgebiet ist über die Kremser Straße zu erreichen, die vom Süden der Siemensstraße nach Osten zum Stadtteil Irl führt. Das Änderungsgebiet weist eine gute Erreichbarkeit auf. Mit der vorhandenen Verkehrsanbindung kann das erhöhte Verkehrsaufkommen schnell auf die südwestlich liegende Autobahnauffahrt Regensburg-Ost (A3) geleitet werden (Luftlinie 300 m). Zudem bestehen schnelle Anbindungsmöglichkeiten an die B15/Landshuter Straße (ca. 2,5 km, westlich) oder an die ehem. B8, jetzt St 2660 über Irl im Osten (ca. 1 km, östlich). Hier bereitet bereits die derzeitige Belastung mit LKW-Verkehr Probleme. Der derzeitige Ausbauzustand der Erschließungsstraße ist zudem nicht ausreichend, um die zusätzlichen Gewerbeflächen zu erschließen. Dies bedingt einen Ausbau der Kremser Straße.

Um zur Verkehrsbelastung eine genauere Aussage treffen zu können ist 2022 eine Verkehrsuntersuchung von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH durchgeführt worden. Dabei wurden Untersuchungen zur Kremser Straße in die Verkehrsuntersuchungen zur Hafenspange integriert und übergreifend betrachtet.

Im Ergebnis dieser Untersuchung kann zusammenfassend zur bestehenden Verkehrssituation und zur Bewältigung des künftigen Verkehrsaufkommens folgend die Aussage getroffen werden, dass die in der Verkehrsuntersuchung zur Hafenspange von Herrn Prof. Kurzak (2020) für 2035 prognostizierten Gesamtbelastungen am Knotenpunkt Siemensstraße/ Kremser Straße auf allen Knotenzufahrten geringer sind als die in der VU 2016 ermittelten Belastungen und es kann davon ausgegangen werden, dass der Knotenpunkt auch im Prognosefall 2035 (ohne Hafenspange) ausreichend leistungsfähig bleibt.

„Mit Bau der Hafenspange ändern sich die Verkehrsströme grundsätzlich. In der westlichen Kremser Straße und Siemensstraße nehmen die Verkehrsbelastungen gegenüber dem Bezugsfall 2035 ab, in der östlichen Kremser Straße Richtung Hafenspange steigen die Belastungen. Dadurch wird der Knotenpunkt Siemensstraße/ Kremser Straße langfristig entlastet.

Das Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan-Entwurf Nr. 195 „Südlich der Kremser Straße“ wird insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft“ (siehe S. 13 f Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 195 „südlich der Kremser Straße“ von Stadt-Land-Verkehr GmbH, Stand 14.10.2022).

Die ÖPNV-Erschließung ist über die bestehenden Buslinien Nr. 32 und 39 gesichert.

## 1.8 Ver- und Entsorgung

Bereits bestehende Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas sowie Elektrizität sind in der Kremser Straße mittig des Geltungsbereichs vorhanden.

Der vorhandene Mischwasserkanal, der innerhalb der Straße bis etwa zur Halle 1 verläuft, ist mit der Niederschlagswasserentsorgung der Straßenflächen und Abwasserentsorgung des Gewerbegebietes ausgelastet.

Für die geplanten Gebiete kann lediglich eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/Std über die Trinkwasserleitungen der REWAG bereitgestellt werden. Soweit diese nicht ausreichend sind, sind auf den Baufeldern zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

## 1.9 Natur- und Landschaftsschutz

Im Landschaftsplan von 1983/84 ist das Gebiet als Gewerbe- und Grünflächen dargestellt. Dieser Bedarf einer Aktualisierung. Zudem sollen die Ziele der übergeordneten Planungsinstrumente berücksichtigt werden.

Die Ziele des Rahmenkonzept Regensburg-Ost sind im Hinblick auf Natur- und Landschaftsschutz insbesondere:

- gerechter Ausgleich zwischen den Belangen Wohnen, Wirtschaft, Umwelt- und Artenschutz
- Schutz des Bestandes von Ökoflächen und Ausweisung von neuen, Renaturierung des Aubachs sowie Erhalt eines zusammenhängenden Vogelschutzgebietes

- Berücksichtigung klimawirksamer Faktoren u.a. durch Ausbau und Erhalt von Retentions- und landwirtschaftlichen Flächen.

Die Ziele des Landschaftsplans beinhalten:

- Den nachhaltigen Umgang mit Ökologie- und Umweltaspekten (Klimawandel und regenerative Energie, kleinklimatische Ventilationsbahnen, Freiflächen für Ausgleichs- und Wasserwirtschaftsflächen, als Naturschutzflächen)
- Freiflächenkonzept (Sicherung von Grün-, Frei und Ausgleichsflächen)

Essenzieller Bestandteil ist auch die Sicherung der Flächen für Natur- und Artenschutz.

Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter zu konkretisieren. Neben der Feststellung der Umweltauswirkungen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren detailliert zu ermitteln, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen sowie entsprechende Ausgleichsflächen vorzusehen.

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung**

### **2.1 Ausgangslage**

Der Regensburger Osten hat sich im Laufe der letzten Jahre zu einem bedeutenden Gewerbe- und Industriestandort entwickelt. Hierbei sind insbesondere die Siemens-, Leibniz und Sulzfeldstraße mit großen Gewerbe-, Industrie- und Logistikansiedlungen, wie z. B. BMW, zu nennen. Gleichzeitig wird der Osten von Regensburg durch seine zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Mitten in diesem Spannungsfeld liegt der Stadtteil Irl, der durch seine kleinteilige Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Flächen eine dörfliche Struktur aufweist.

### **2.2 Anlass**

Mit Aufgabe der Zuckerrübenverarbeitung der Südzucker AG und der damit einhergehenden Stilllegung der Kassettenflächen 2007, haben sich in den darauffolgenden Jahren ökologisch wertvolle Flächen und Lebensräume, insbesondere für Vögel, entwickelt.

Mit Genehmigung der Logistikhallen 2012 und 2016 im westlichen Änderungsbereich wurden die erforderlichen Ausgleichsflächen bereits angelegt.

In Zusammenhang mit diesen Maßnahmen hat sich gezeigt, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Kassettenflächen, unter Berücksichtigung der komplexen Zusammenhänge der konkurrierenden Belange von Klima-, Natur- und Artenschutz und der beabsichtigten Stärkung des Regensburger Ostens, nur in der qualifizierten Bauleitplanung möglich ist.

### **2.3 Ziel**

Die Stadt Regensburg hat 2019 das *Rahmenkonzept Regensburg-Ost* sowie 2022 den *RegensburgPlan 2040* entwickelt. Damit wurde eine Grundlage für die planerische Umsetzung und Schaffung von Baurecht verwirklicht, um das Ziel der Stadtentwicklung, den Regensburger Osten als Gewerbe- und Industriestandort unter Beachtung der Bedürfnisse der dort ansässigen Wohnbevölkerung, als auch der Belange des Natur- und Artenschutzes, zeitgemäß weiterzuentwickeln. Zugleich soll eine zeitgemäße Grünflächenplanung unter Berücksichtigung der Entwicklungen seit Stilllegung der Kassetten im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Ziele sind insbesondere die Stärkung und Entwicklung des Ostens als Gewerbe- und Industriestandort durch die Ausweisung und planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen.

Unter Berücksichtigung des Klima-, Natur- und Artenschutzes wird durch Vorhaltung geeigneter Ausgleichsflächen die Voraussetzung für eine spätere Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen. Unter Berücksichtigung der Belange der Bevölkerung im Stadtteil Irl werden vorbereitende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation getroffen.

## 3 Planung

### 3.1 Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 31.01.1983, Stand bis einschließlich der 74. Änderung vom 30.01.2023 und der letzten redaktionellen Anpassung vom 06.02.2023 dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen planungsrechtlich vor.

Nachfolgend werden die bisherigen und künftigen Flächenanteile, unterschieden nach den Nutzungskategorien des Flächennutzungsplanes, gegenübergestellt:

<b>Nutzungsdarstellung</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
GE	ca. 30,11 ha	ca. 16,31 ha
Grünflächen	ca. 0,84 ha	ca. 25,39 ha
Kläranlage	ca. 10,75 ha	ca. 0 ha
Gesamtfläche Änderungsgebiet	ca. 41,70 ha	ca. 41,70 ha

### 3.2 Verkehr

Die ÖPNV-Erschließung wird über die bestehenden Buslinien Nr. 32 und 39 fortgeführt. Mit Ausbau der Kremser Straßen werden neue Fahrbahnrandhaltestellen geschaffen.

Die Kremser Straße in der Mitte des Änderungsgebiets, die die Haupteerschließungsstraße darstellt, wird im Zuge der baulichen Entwicklung auf den Gewerbeflächen auf eine Fahrbahnbreite von 7,5 m ausgebaut. Entsprechend den Zielen des Rahmenkonzept-Ost erfolgt der Ausbau inklusive eines beidseitig kombinierten Rad- und Fußgängerweges. Innerhalb des östlichen Änderungsbereichs schafft ein temporärer Wendehammer, bis zum Anschluss der Kremser Straße an die Hafenspange, eine Entlastung des Stadtteils Irl vom LKW-Verkehr.

Für eine zusätzliche Verbesserung der örtlichen Verkehrssituation, insbesondere zur weiteren Entlastung des Stadtteils Irl, ist der perspektivische Bau der Hafenspange sowie der Ausbau des westlichen Teils der Kremser Straße geplant. Darüber hinaus trägt eine Verlängerung der Leibnizstraße zu einer Verbesserung der Verkehrssituation bei.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

In der Kremser Straße sind Leitungen für die Versorgung des Änderungsbereichs mit elektrischer Energie, Trinkwasser und Telekommunikation vorhanden. Dies kann durch Erweiterung der bestehenden Netze der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH in der Kremser Straße sichergestellt werden. Realisiert wird eine Versorgung mit Gas gegebenenfalls durch die REWAG KG über die bereits bestehende Gasleitung zu den Hallen 1 und 2 in der Kremser Straße.

Die Entsorgung von Schmutzwasser der Erweiterungsflächen erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Kremser Straße. Hierfür ist jedoch eine Verlängerung des Kanals über die gesamte Straßenlänge notwendig.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser der bereits bestehenden Hallen erfolgt nach erforderlicher Vorreinigung über eine Einleitung in den Aubach. Ein Ausbau dieses Konzepts ist im Rahmen der Umsetzung des Ausbaus über eine zweite Einleitungsstelle durchzuführen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Aus diesem Grund muss der Investor den notwendigen Bedarf an Löschwasser, mindestens 96 m<sup>3</sup> über eine Vorhaltdauer von zwei Stunden, über private Löschwassereinrichtungen, z. B. Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche oder Ähnliches, gewährleisten.

Durch die Installation von PV-Anlagen auf Gewerbedächern wird Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.

### **3.4 Landschaftsplanung / Grünflächengestaltung**

Mit der Ausweisung von mehr Grünflächen und einer Reduzierung der Gewerbeflächen wird die Landschaftsplanung als zentrales vorsorgeorientiertes Planungsinstrument von Arten-, Natur-, und Landschaftspflege genutzt. Dementsprechend werden die gesamten ehemaligen Schlamm- und Klärteiche („Kassetten“) nördlich, sowie ein Teil der südlichen Kassetten als Grünflächen auf Flächennutzungsplanebene ausgewiesen.

Ziele und Funktionen den Vorhalteflächen:

- Kassetten nördlich der Kremser Straße: Schutz und Sicherung von Lebensräumen, insbesondere für Vögel
- Kassetten südliche der Kremser Straße: Sicherung und Entwicklung von naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sowie zur Errichtung von natürlichen Rückhaltebecken für die Niederschlagswasserentsorgung
- Grünfläche zwischen Autobahn A3 und südlicher Kassettenfläche: Vorhaltefläche für Ausgleichsmaßnahmen künftiger Infrastrukturmaßnahmen (Bau der Hafenspanne)
- Klimawirksame Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage entsprechender Gutachten festzulegen (Kaltluftschneisen, Dach- und Fassadenbegrünung)

## **4 Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

### **4.1 Denkmalpflege**

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Verdachtsbereichen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalpflegerischen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Dies gilt insbesondere beim Ausbau der Kremser Straße in unmittelbarer Nähe zum Denkmal D-3-6938-0953.

### **4.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise**

- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist im Zuge der Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes ein verstärktes Augenmerk auf den Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts zu legen.
- Für ein entsprechendes Entwässerungs- bzw. Niederschlagswasserkonzept wurden die technischen, geologischen, umweltrelevanten und rechtlichen Grundlagen bereits ermittelt.
- Insbesondere den Grünflächen kommt für den naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser sowie zur Sicherstellung der Überflutungssicherheit eine hohe Bedeutung zu.
- Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll über eine gedrosselte Ableitung in den Aubach erfolgen.
- Bei weiteren Maßnahmen im Bereich des Grundwassers, z. B. Herstellung von oberirdischen Stillgewässern, Niederschlagswasserentsorgung oder Eingriff von festen Stoffen ins Grundwasser sind entsprechende wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.

### **4.3 Löschwasser**

In Zusammenhang mit der Schaffung von Baurecht ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen.

### **4.4 Lärmschutz**

- Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet sind besonders die vom Gebiet ausgehenden Lärmemissionen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu betrachten.
- Zur Ermittlung der ausgehenden und auf die Umgebung einwirkenden Lärmquellen werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens entsprechende schalltechnische

Untersuchungen durchgeführt, bzw. geeignete Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen, damit die Anforderungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erfüllt werden.

#### **4.5 Grünordnung**

- Innerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 195 „Südlich der Kremser Straße“ sind die für Natur- und Artenschutz vorgesehenen Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen, um so die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen verwirklichen zu können.
- Externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag, bzw. über dingliche Sicherungen bzw. über Gestattungsverträge zu sichern
- Zur planungsrechtlichen Sicherung der Kassettenflächen nördlich der Kremser Straße ist ein weiteres Bebauungsplan-Verfahren erforderlich
- Die Grünflächen zwischen der Autobahn A3 und den südlichen Kassettenfläche stehen als Vorhalteflächen für Ausgleichsmaßnahmen für künftige Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung

#### **4.6 Klimaschutz**

Klimawirksame Maßnahmen sind im Rahmen eines Gutachtens zu untersuchen und im Bebauungsplan durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

## II Umweltbericht

### 1 Allgemeine Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

#### 1.1 Aufgabe des Umweltberichts

Aufgabe des Umweltberichts ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

#### 1.2 Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung

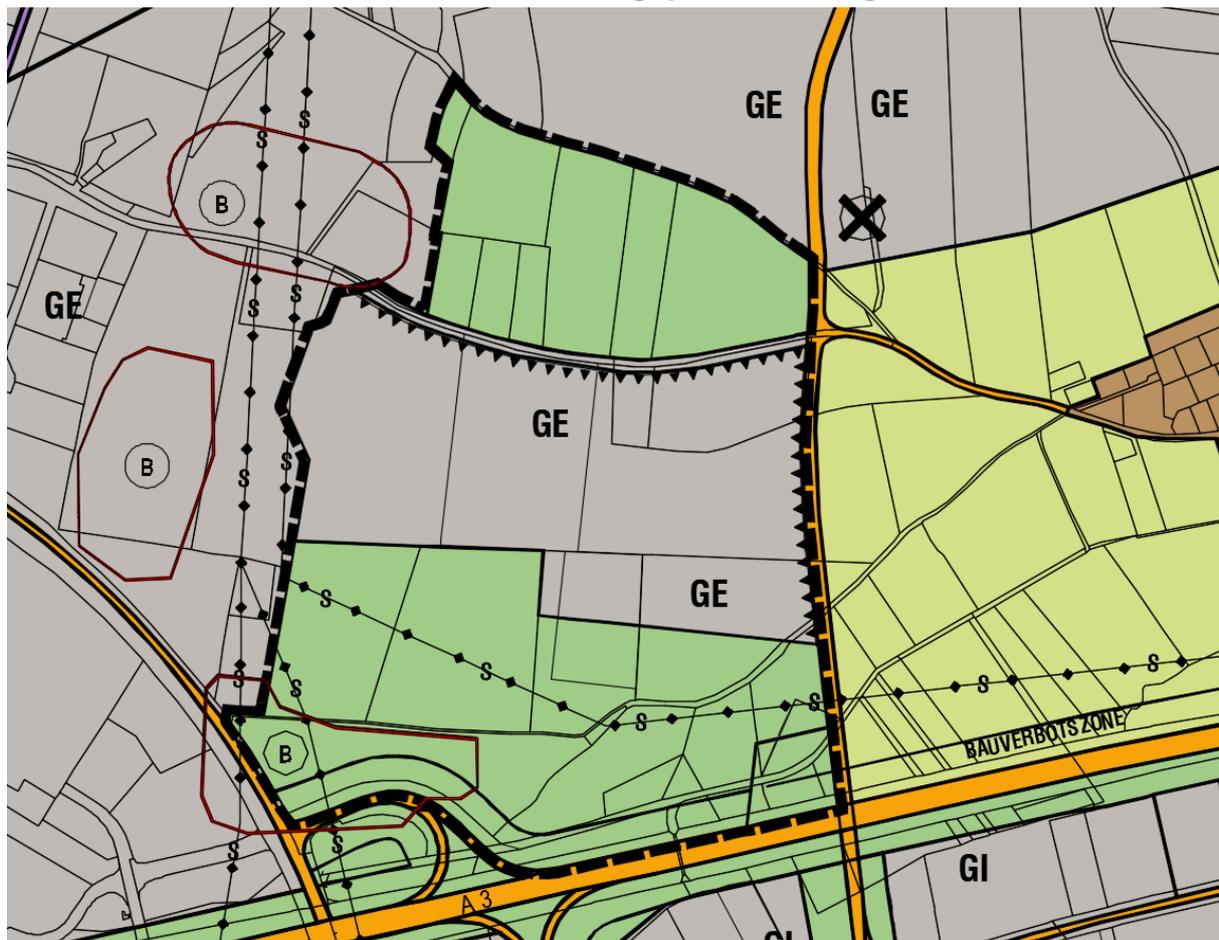


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der 58. Flächennutzungsplanänderung

Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Regensburg im Stadtbezirk Ostenviertel und umfasst eine Fläche von ca. 42 ha. Das Areal ist derzeit hauptsächlich als Gewerbegebiet und als Fläche für Kläranlagen dargestellt. Die Änderung sieht eine Umschreibung der Flächen nördlich der Kremser Straße, sowie der Flächen südlich der Hallen 1 und 2 hin zu Grünflächen vor. Betroffen sind dabei die bereits aufgegebenen Absetzteiche der Südzucker AG westlich von Irl, sowie einige landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden, die an die A 3 angrenzen (Abbildung 6).

Nach dem Rückbau des Werkes der Südzucker AG in Regensburg sollen die Flächen zukünftig für die gewerbliche Nachfolgenutzung und Ausgleichsmöglichkeiten genutzt werden. Die ehemaligen Kassetten 8, 9, 11 und 12 wurden bereits verfüllt und ein Logistikzentrum (Halle 1 und Halle 2) darauf errichtet. Als nächstes sollen weitere Kassetten ebenfalls verfüllt und mit zusätzlichen Gewerbeimmobilien bebaut werden. Für die Baumaßnahmen benötigte Ausgleichsmaßnahmen, sowie technische Wasseranlagen sind innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehen.



Abbildung 7: Kassettengelände mit Kassettennummern

### 1.3 Berücksichtigung übergeordneter Planungen und der Ziele des Umweltschutzes

Als übergeordnete Planungen werden das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), der Regionalplan Region Regensburg (RP 11), der Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg (FNP) sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Regensburg (ABSP, Stand 02/1999) herangezogen. Wesentliche Zielaussagen wurden bei der Planung auf folgende Weise berücksichtigt:

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

- Es besteht das LEP-Anbindungsgebot an bestehende Siedlungen, da keine Innenentwicklung möglich ist. Bei der Änderung des FNP handelt es sich um eine Konkretisierung des Planungsumgriffes und lediglich um eine Teilnutzungsänderung für die bestehende Planung.

#### Regionalplan Regensburg (RP 11):

- In den Gebieten mit städtisch-industrieller Nutzung, insbesondere des Verdichtungsraumes Regensburg, [...] soll angestrebt werden, die Umweltqualität zu verbessern, innerörtliche Grün- und Freiflächen, insbesondere auch wertvolle Stadtbiootope, in ausreichendem Umfang zu erhalten

---

**BEGRÜNDUNG** vom 17.09.2024, 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

und zu ergänzen sowie mit der freien Landschaft zu verbinden. Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung dieser Gebiete soll angestrebt werden, auch die Stabilität des Naturhaushalts zu erhöhen

**Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Regensburg (ABSP, Stand 02/1999):**

- Erhalt von Laub- und Mischwäldern, Gebüsch, Feldgehölzen, Hecken und einzelnen Baumbeständen
- Bestehenbleiben/Fördern von Grünflächen, um den Artenschutz zu verbessern
- Verbesserung des Biotopverbunds

## **2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Vorbelastungen und der Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

### **2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Für das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit werden die relevanten Wirkfaktoren Wohnen, Lärm- und Luftschadstoffimmissionen, Lärmwirkungen sowie Flächeninanspruchnahmen hinsichtlich Erholung/Freizeit betrachtet. Die Lärmauswirkungen durch die unterschiedlichen Lärmquellen Gewerbe-, Verkehrslärm werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben getrennt betrachtet, da die Lärmwirkungen verschiedener Lärmarten in verschiedenen Vorschriften geregelt, in unterschiedlichen Berechnungsverfahren ermittelt und durch die Betroffenen auch unterschiedlich wahrgenommen werden.

#### **2.1.1 Wohnen**

##### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Im gegenwärtigen Flächennutzungsplan ist das Wohnen nicht vorgesehen. Das betroffene Areal ist dargestellt als Gewerbegebiet und Flächen für Kläranlagen. Daher bestehen keine Aufenthaltsmöglichkeiten und somit keine Qualitäten für urbanes Leben und Wohnen. Im Osten führt die Kremser Straße in ein nahegelegenes Dorfgebiet (Irl). Getrennt wird die Ortschaft vom Änderungsgebiet durch Flächen für die Landwirtschaft.

##### **Prognose zur Planänderung**

Im Gebiet sind keine Änderung hin zu Wohnbaufläche geplant, der zentrale Bereich des Gebietes soll als Gewerbegebiet, die Bereiche nördlich der Kremser Straße und im Süden als Grünfläche dargestellt werden.

##### **Ergebnis**

Es ergeben sich innerhalb des Planungsraumes keine wesentlichen Änderungen für das Wohnen. Da sich zwischen dem bestehenden bleibenden Gewerbegebiet im zentralen Bereich und dem Ort Irl noch die Flächen für die Landwirtschaft entlang der Kremser Straße befindet und Maßnahmen wie Wendehammer, Verlängerung der Leibnizstraße und Hafenspange vorgesehen sind, kommt es zu auch keinen negativen Auswirkungen für die Wohnqualität in Irl.

#### **2.1.2 Gewerbelärm**

##### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Das Änderungsgebiet ist größtenteils als Gewerbegebiet dargestellt, ein Teil im Norden auch als Fläche für Kläranlagen. In der direkten Umgebung befinden sich ebenfalls hauptsächlich Gewerbegebiete, demnach ist von einer Vorbelastung durch Gewerbelärm auszugehen.

##### **Prognose zur Planänderung**

Der Bereich nördlich der Kremser Straße soll zukünftig als Grünfläche dargestellt werden, das Gleiche gilt für den Teil des Gewerbegebiets, der sich südlich der zwei bereits gebauten Hallen befindet. Die Grünflächen sollen sich im Süden entlang der A3 bis hin zu der im Osten vorgesehenen nordsüdlich verlaufenden Querspange ziehen.

##### **Ergebnis**

Für große Teile des derzeit bestehenden Gebietes wird die Darstellung von Gewerbegebiet und Kläranlagenfläche zu Grünfläche hin geändert. Die daraus entstehende Verringerung von Gewerbeflächen führt grundsätzlich zu einer positiven Auswirkung in Bezug auf Gewerbelärm. Für die Bebauungen innerhalb des bestehen bleibenden Gewerbegebiets wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Lärmkontingent festgesetzt.

#### **2.1.3 Verkehrslärm / Bahnlärm**

##### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Das Änderungsgebiet wird im Süden durch die A 3 und im Südwesten durch die B 15 begrenzt, im nördlichen Drittel verläuft die Kremser Straße von Westen nach Osten, dadurch ist das Gebiet durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Im Änderungsgebiet befindet sich keine Bahnstrecke.

##### **Prognose zur Planänderung**

---

**BEGRÜNDUNG** vom 17.09.2024, 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für das Gebiet sind keine Änderungen für die Darstellung von Verkehrsflächen geplant. Durch die Änderung der Darstellung großer Teile des Gewerbegebietes und der Kläranlagenflächen hin zu Grünfläche verringert sich entsprechend der Anteil überbaubarer Fläche innerhalb des Änderungsgebietes.

#### **Ergebnis**

Aufgrund der geplanten Umwandlung von Gewerbegebiet und Kläranlagenfläche hin zu Grünfläche ergeben sich grundsätzlich positive Auswirkungen auf den Verkehrslärm. Es ist im Rahmen des parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahrens zu regeln, wie der Verkehrslärm mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung in Irl geregelt wird.

#### 2.1.4 Lärmbelastung in der Bauphase

Im Änderungsgebiet wird hauptsächlich die Darstellung von Gewerbegebietsflächen und Kläranlagenflächen hin zu Grünflächen geändert. Östlich der beiden bereits existierenden Hallen 1 und 2 ist der Bau weiterer Gewerbeimmobilien vorgesehen.

#### **Ergebnis**

Durch die zukünftige Darstellung von Grünflächen werden die Bebauung und damit verbundener Lärm in der Bauphase in diesen Bereichen unterbunden. Es ergeben sich daher positive Auswirkungen auf die Lärmbelastung im Änderungsgebiet. Für den Neubau von Gewerbeimmobilien im bestehenden Gewerbegebiet gilt, dass die geltenden Lärmvorschriften einzuhalten sind, dies wird auf Ebene des Parallelverfahrens (Bebauungsplan) geregelt.

#### 2.1.5 Luftqualität in der Bauphase

Das Änderungsgebiet ist größtenteils als Gewerbegebiet dargestellt, hierdurch ist grundsätzlich mit baubedingter Luftverschmutzung zu rechnen. Hinzu kommen die im Süden angrenzende A3, sowie die im Südwesten liegende B 15, beide bringen ein hohes Maß an Lufthygienischer Vorbelastung mit sich.

#### **Ergebnis**

Aufgrund der Änderung der Darstellung von großen Teilen des Gewerbegebiets und der Kläranlagenflächen hin zu Grünflächen, wird der Bau von neuen Gewerbeimmobilien inklusive Erhöhung der Luftverschmutzung während der Bauphase auf diesen Bereichen verhindert. Im Verhältnis zu den bisherigen Darstellungen lässt der FNP dem Grund nach also weniger Flächen zu, auf denen emittierende Betriebe zugelassen werden können. Für den Neubau von Gebäuden im bestehenden Gewerbegebiet gilt, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden müssen. Das ist im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren bzw. im nachgelagerten Zulassungsverfahren zu klären.

#### 2.1.6 Erholung / Freizeit

##### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Das Änderungsgebiet wird bisher hauptsächlich als Gewerbegebiet und Flächen für Kläranlagen dargestellt. Es ist geprägt von einer stark veränderten, künstlichen geschaffenen Landschaft mit angelegten Absetzbecken, Böschungen und wenigen Randgehölzen. Diese Gegebenheiten, sowie die Absperrung des größten Teils des Gebiets ergeben daher kaum eine Wertigkeit in Bezug auf die Erholungsnutzung.

##### **Prognose zur Planänderung**

Für den Bereich nördlich der Kremser Straße, sowie den südlichen Teil des Plangebietes ist eine Änderung der Darstellung der Gewerbegebiete/ Kläranlagenflächen hin zu Grünflächen vorgesehen. Da diese als Feuchtlebensräume mit Ruhebereichen für Vögel, Libellen und Amphibien dienen sollen, ist jedoch keine Erschließung der Flächen für die Erholungsnutzung vorgesehen.

#### **Ergebnis**

Für das Änderungsgebiet ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen für die Erholung, da die Flächen zwar in Grünflächen umgewandelt, aber weiterhin nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung gestellt werden.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

Zentrales Thema des Schutzgutes ist der Schutz von Flora und Fauna mit ihren Lebensräumen, die Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume und der biologischen Vielfalt sowie die Biotopvernetzung.

## 2.2.1 Biologische Vielfalt

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Das Änderungsgebiet besteht hauptsächlich aus Gewerbegebiet und Kläranlagenfläche, es handelt sich dabei grundsätzlich um stark anthropogen veränderbare Flächen, die nur sehr geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt haben.

Die brachgefallenen Kassetten weisen unterschiedliche Vernässungsgrade auf und unterscheiden sich auch hinsichtlich der biologischen Vielfalt voneinander. Insgesamt erweist sich der Strukturreichtum der Kassetten vor allem für Vögel (bisher 113 festgestellte Arten in 2008-2023) als geeignet. Des Weiteren leben 13 Libellenarten im Bereich der Kassetten, der Anteil an Amphibien ist nach Aufgabe der Absetzbecken stark zurückgegangen. Weitere Arten wie Biber, Heuschrecken oder Tagfalter wurden ebenfalls im Gebiet nachgewiesen. Einige der Kassetten werden bereits als Ausgleichsmaßnahme verwendet und dementsprechend gepflegt.

### **Prognose zur Planänderung**

Geplant ist die Änderung der Darstellung von Gewerbegebieten und Kläranlagenflächen hin zu Grünflächen. Auf diesen können sich im Gegensatz zu Gewerbegebieten verschiedenste Habitatstrukturen bilden, die den Artenreichtum fördern.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Bau neuer Gewerbeobjekte, die im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren zugelassen werden, sind im Bereich südlich der bereits bestehenden Hallen die Anlage von verschiedenen Feuchtbiotopen und Hecken vorgesehen (Tabelle 1). Diese haben unter anderem den Zweck, die biologische Vielfalt in diesem Gebiet zu fördern. Nördlich der Kremser Straße soll aus dem Gewerbegebiet und der Fläche für Kläranlagen ebenfalls Grünfläche dargestellt werden.

### **Ergebnis**

Änderungen der Darstellung von Gewerbegebieten und Kläranlagenflächen hin zu Grünflächen sind grundsätzlich als positive Auswirkung anzusehen, da Gewerbeflächen einer entsprechenden Besiedelung entzogen werden.

Da für den Neubau neuer gewerblicher Gebäude, die im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren zugelassen werden, struktur- und artenreiche Flächen verloren gehen, muss für diese ein natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen. Im Zuge des parallelen B-Plan Verfahrens wurde bereits ermittelt, dass 8,5 ha Maßnahmenbedarf für Vögel bestehen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen südlich der Hallen 1 und 2, sowie im Südosten auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen und auf Flächen außerhalb des Änderungsgebietes umgesetzt werden. Insgesamt sind die negativen Auswirkungen daher als mittel einzustufen und sind grundsätzlich kompensierbar.

## 2.2.2 Tiere und Habitate

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Alle Flächen im Änderungsgebiet sind als Gewerbegebiet oder Kläranlagenfläche dargestellt, daher ist grundsätzlich von einer geringen Bedeutung des Areals für Tiere und Habitate auszugehen.

Auf den brachgefallenen Kassetten wurden in den letzten Jahren 51 Brutvogel- und 62 Durchzügler/ Wintergäste/ Nahrungsgäste nachgewiesen. Außerdem wurden verschiedenen artenschutzrechtlich relevante Libellen und Amphibien nachgewiesen, die Wasserflächen eignen sich zudem für Fledermausarten, die an Gewässern jagen, oder für Biber.

### **Prognose zur Planänderung**

Zukünftig sollen im Norden und im Süden des Änderungsgebietes Flächen für Gewerbegebiete und Kläranlagen als Grünflächen dargestellt werden. Grünflächen können vielen verschiedenen Tierarten eine Besiedlung ermöglichen.

Im zentralen Bereich des Gewerbegebiets sind neue Gebäude geplant, die in einem parallelen B-Planverfahren zugelassen werden. Die hierbei entstehenden Verluste für Tiere und ihre Habitate müssen angemessen ausgeglichen werden (Tabelle 1). Durch die Änderung des Flächennutzungsplans selbst werden keine Voraussetzungen geschaffen, die zu einer Verschlechterung der Bedingungen führen, da die nutzbaren Flächen verringert werden.

**Tabelle 1: Artenschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Ermittelt im parallelen Bebauungsplanverfahren)**

Gilde	herzustellender Lebensraumtyp	Bedarf in ha
Wasservögel	Offenes Gewässer mit Verlandungsbereich	2
Arten der Röhrichte	Schilfröhricht	2,5
Arten der Feuchthochstauden und niedrigen Sukzessionsgehölze	Übergangsstadium von Stauden/Röhrichten zu Feuchtgehölzen	3
Arten der Gebüsche, Hecken und Gehölze	Gebüschreiche Verlandungszonen, Feuchtgehölze, Auwälder und andere Gehölze	1
Summe		8,5

### Ergebnis

Grundsätzlich bedingen Änderungen der Darstellung von Gewerbegebieten und Kläranlagenflächen hin zu Grünflächen positive Auswirkungen auf die lokale Tierwelt.

Durch die Errichtung neuer Gewerbeimmobilien östlich der bereits bestehenden Hallen fällt ein Teil des Lebensraumes weg, allerdings ist hier zu beachten, dass es sich dabei um Flächen auf im Flächennutzungsplan bereits dargestelltem Gewerbegebiet handelt. Das Baurecht hierfür wird durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan geschaffen. Aufgrund der Durchführung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind die negativen Auswirkungen für Tiere und Habitate als mittel einzustufen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen südlich der Hallen 1 und 2, sowie im Südosten auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen und auf Flächen außerhalb des Änderungsgebietes umgesetzt werden.

### 2.2.3 Lebensräume und Einzelbäume

#### Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation

Das Änderungsgebiet wird hauptsächlich als Gewerbegebiet und Kläranlagenflächen dargestellt. Die Möglichkeit für Lebensräume und Einzelbäume ist auf diesen Nutzungstypen grundsätzlich stark eingeschränkt.

In dem Bereich der aus der Nutzung genommenen Kassetten befinden sich unterschiedliche Lebensräume wie offene Gewässer, Schilfröhrichte, Feuchte Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsche. Einzelbäume finden sich vereinzelt im Gebiet, vor allem an den Randbereichen der Kassetten, sowie auf den Flächen des Verkehrsbegleitgrünes entlang der Kremser Straße. Insbesondere auch im derzeitigen Südrand des Kassettengeländes.

#### Prognose zur Planänderung

Durch die Änderung der Darstellung von Gewerbeflächen und Kläranlagenflächen hin zu Grünflächen wird in diesen Bereichen die Möglichkeit für die Etablierung von unterschiedlichen Lebensräumen geschaffen.

Im zentralen Bereich des Gewerbegebietes sind weitere Gebäude sowie der Ausbau der Kremser Straße geplant, dafür werden in diesem Bereich Lebensräume verschwinden. Der Verlust dieser muss ausreichend ausgeglichen werden. Der grobe Bedarf (ermittelt im parallelen B-Plan Verfahren) beträgt hierbei etwa 8,7 ha.

#### Ergebnis

Eine Änderung der Darstellung der Gewerbeflächen und Kläranlagenflächen hin zu Grünlandflächen im Süden und im Norden des Änderungsgebietes bedingt generell eine positive Auswirkung, da hier eine Überbauung ausgeschlossen ist.

Der Bau der geplanten Hallen innerhalb des Gewerbegebietes sowie der Ausbau der Kremser Straße verlangt zwar die Rodung einiger Gebüsche und strukturreicher Lebensräume, jedoch werden diese Lebensraumverschlechterung mit angemessenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen, die im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

## 2.3 Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden geht es vor allem darum, dass Böden natürliche Bodenfunktionen erfüllen können. Hierbei wird besonders auf den Grad der Verdichtung und die damit einhergehende Fähigkeit zur Neubildung von Grundwasser geachtet.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Da das Änderungsgebiet hauptsächlich aus Gewerbegebiet und Kläranlagenflächen besteht und diese vollständig anthropogen verändert werden dürfen, sind hier die grundlegenden Bodenfunktionen gem. § 2 BBodSchG als stark eingeschränkt anzusehen.

Im Änderungsgebiet befinden sich hauptsächlich Schlammteiche und Absetzbecken, die eine Sohlabdichtung aufweisen und für die Verdunstung von Restwasser aus der Zuckerrübenverarbeitung genutzt wurden. Diese sind nicht vollversiegelt und können Bodenfunktionen zumindest teilweise erfüllen.

### **Prognose zur Planänderung**

Das bisher als Gewerbegebiet dargestellte Kassetten-Areal nördlich der Kremser Straße wird ebenso wie der Bereich südlich der bestehenden Hallen zukünftig als Grünfläche dargestellt werden. Böden von Grünflächen können im Gegensatz zu Böden von stark verdichteten und versiegelten Gewerbegebieten oder Kläranlagenflächen Bodenfunktionen weitgehend erfüllen. Ein Rückbau bestehender Bauwerke und Becken ist nur im Rahmen der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Für das bestehenbleibende –bereits dargestellte – Gewerbegebiet ist der Neubau weiterer gewerblicher Gebäude geplant.

### **Ergebnis**

Im Zuge der Darstellungsänderung ergeben sich positive Auswirkungen auf dem südlichen Streifen, sowie dem Bereich nördlich der Kremser Straße, da die Darstellung dieser beiden Teilbereiche von Gewerbegebiet oder Kläranlagenfläche in Grünfläche geändert wird und dadurch in diesen Bereichen die Bodenfunktionen nicht weiter verschlechtert werden können. Die Darstellung für die übrigen Flächen bleibt unverändert.

Für den Bau neuer Gewerbeimmobilien wird der Boden zwar ausgehoben und komplett versiegelt, da dieser jedoch bereits stark anthropogen verändert ist, ergeben sich hieraus nur geringfügige negative Auswirkungen.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser werden Oberflächengewässer wie Teiche, Seen oder Flüsse und Grundwasserbestände betrachtet. Wichtig ist hierbei, inwiefern diese Gewässer Bestand haben und wie sie durch Veränderungen beeinträchtigt werden.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Im Änderungsgebiet sind hauptsächlich Gewerbegebiet und Kläranlagenflächen dargestellt. Grundsätzlich gilt für diese Flächen, dass sie stark verdichtet und bebaut werden dürfen. Dementsprechend gering ist auf diesen Flächen die Möglichkeit für unveränderte Oberflächengewässer und Grundwasserkörper. Im Gebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete, die im Süden an den Aubach angrenzenden Flächen stellen teilweise von Hochwasser betroffene Bereiche dar. Es befinden sich mehrere zumindest teilweise mit Wasser gefüllte Kassetten auf dem Areal. Aufgrund der Sohlabdichtung findet im Bereich der Kassetten jedoch keine Grundwasserneubildung, sowie Versickerung statt.

### **Prognose zur Planänderung**

Die Darstellung mehrerer Teilbereiche des Änderungsgebietes soll von Gewerbegebiet und Kläranlagenfläche hin zu Grünfläche geändert werden. Auf Grünflächen können sowohl intakte Oberflächengewässer bestehen als auch Grundwasserkörper gebildet werden. Die Aufnahme- und Speicherkapazität von Niederschlagswasser durch den Boden ist hierbei gegenüber verdichteten und verbauten Flächen stark erhöht. Bei eintretenden Hochwasserereignissen im Bereich des Aubachs können diese auf Grünflächen im Gegensatz zu Gewerbegebieten gut abgefangen werden.

Der Bau weiterer Gebäude ist für einen Bereich geplant, auf dem sich derzeit noch mit Niederschlagswasser teilgefüllte Kassetten befinden. Der Flächennutzungsplan enthält in diesen Bereichen jedoch keine neuen Darstellungen.

### **Ergebnis**

Die Darstellungsänderung führt zu einer Verringerung von Gewerbegebiets- und Kläranlagenfläche innerhalb des Änderungsgebiets. Mit der gleichzeitigen neuen Darstellung von Grünflächen in diesen Bereichen ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da es sich hierbei um nicht verdichtete und unversiegelte Flächen handelt.

Zwar findet der Neubau weiterer Gewerbeobjekte auf Bereichen statt, die derzeit teilweise mit Niederschlagswasser gefüllt sind, aufgrund der Sohlerdichtung ist die Versickerungsfunktion hier aber nicht gegeben und es ergeben sich nur geringfügige negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Wasser. Ohnehin wird dieser Eingriff nicht durch die Änderung des Flächennutzungsplans, sondern durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglicht.

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

Besonderen Wert wird beim Schutzgut Klima und Luft auf Emissionen und Frischluftzufuhr gelegt. Vorbelastungen oder Neubelastungen durch Wohn- und Gewerbegebiete werden ebenso berücksichtigt, wie solche, die durch Verkehrsflächen entstehen.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Im Änderungsgebiet sind größtenteils Gewerbegebiete und Kläranlagenflächen dargestellt, für diese Bereiche ist grundsätzlich eine erhöhte Luftverschmutzung anzunehmen. Weitere lufthygienische Vorbelastungen existieren durch das hohe Verkehrsaufkommen der südlich angrenzenden A3 und der im Südwesten liegenden B 15 sowie durch die westlich anschließende Gewerbenutzung (u.a. Kompost- und Recyclingbetrieb).

### **Prognose zur Planänderung**

Die Darstellung der bisherigen Gewerbegebiete und Kläranlagenflächen im Änderungsgebiet soll im Norden und im Süden hin zu Grünflächen geändert werden. Diese bedingen generell einen hohen Grad an Luftqualität.

### **Ergebnis**

Eine Änderung der Darstellung von Gewerbegebieten und Kläranlagenflächen hin zu Grünflächen bedingt eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft, da diese Flächen im Gegensatz zu Gewerbegebieten und Kläranlagenflächen keine Luftverschmutzung verursachen und generell einen eher kühlenden Effekt besitzen. Mögliche Minderungsmaßnahmen werden durch das parallele B-Plan Verfahren geregelt.

## 2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Beim Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wird ermittelt, inwiefern Änderungen in der Darstellung zu einer Beeinträchtigung der optischen Wirkung von Landschaften haben.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Die Absetzbecken befinden sich auf als Gewerbegebiet und Kläranlagenflächen dargestellten Flächen, sie wurden künstlich angelegt in einer Landschaft, die ursprünglich von landwirtschaftlicher Nutzung und Kiesabbau geprägt war. In den Randbereichen und entlang der querenden Kremser Straße sind Gehölze und Hecken vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine stark veränderte, künstlich geschaffene, aber aufgrund der Kassetten, Böschungen und Gehölze auch strukturreiche Landschaft. Das Landschafts- und Ortsbild des Änderungsgebietes ist somit stark beeinträchtigt und weist nur durch die Sukzession überhaupt eine geringe Wertigkeit auf.

### **Prognose zur Planänderung**

Die Änderung der Darstellung des südlichen und nördlichen Bereichs hin zu Grünland ergibt eine optische Aufwertung gegenüber den aktuell dargestellten Gewerbegebieten und Kläranlagenflächen.

### **Ergebnis**

Das gesamte Gebiet liegt in einer von Gewerbegebieten geprägten Umgebung, die Änderung der Darstellung hin zu Grünflächen ist grundsätzlich als positiv zu bewerten, da hier eine optisch reizvolle und strukturreiche Landschaft mit Wiesen, Hecken und Bäumen geschaffen werden kann.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird festgestellt, welche Auswirkungen Planänderungen auf bedeutungsvolle Zeugnisse Menschlichen Handelns wie Bodendenkmäler oder Brücken haben.

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung sind folgende Bodendenkmäler nach Art. 2 BayDSchG vorhanden:

Siedlung mit Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-3-6938-0223)  
Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-3-6938-0953).

Es befinden sich keine Sachgüter im Änderungsgebiet.

Der Bestattungsplatz wird von den geplanten Änderungen nicht tangiert, das andere Denkmal liegt innerhalb eines Bereichs, der bisher als Gewerbegebiet dargestellt wird und zukünftig als Grünfläche dargestellt werden soll. Dies bewirkt bei einer Änderung der Darstellung eine positive Auswirkung, da es unterhalb einer Grünfläche erhalten bleiben kann, da auf dieser nicht gebaut werden kann. Bei Ausbau der Kremser Straße ist im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanes eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG zu beantragen.

## 2.8 Schutzgebiete

Für dieses Schutzgut wird das Vorhandensein von Biosphärenreservaten, FFH-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten, Nationalparks, Naturparks, Naturschutzgebieten, Vogelschutzgebieten und geschützte Biotopflächen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowohl innerhalb als auch in der näheren Umgebung des Änderungsgebietes beschrieben und Auswirkungen auf diese ermittelt.

Schutzgebiete und geschützte Biotopflächen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

## 2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen teilweise in Wechselwirkung miteinander. Über die bereits unter den jeweiligen Schutzgütern abgehandelten Auswirkungen hinaus, sind keine weiteren negativen Wirkungen zu berücksichtigen.

# 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

## 3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden große Teile des Änderungsgebietes als Gewerbegebiet und Kläranlagenflächen dargestellt bleiben. Dies bedingt nicht unmittelbar eine Änderung der Bestandssituation, weil der Flächennutzungsplan das Baurecht noch nicht ausweist. Erst durch die nachgeordneten Bebauungspläne wird das Baurecht geschaffen. Die Flächen im Geltungsbereich dürften aber – bei entsprechender Entwicklung durch Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan – stark verändert, bebaut und gewerblich genutzt werden können. Darauf beziehen sich die nachfolgenden Prognosen.

Seit der Aufgabe der Rübenverarbeitung durch die Südzucker AG am Standort Regensburg im Jahre 2007 liegen die Absetzbecken größtenteils brach. Aufgrund klimatischer Entwicklungen in den letzten Jahren liegen die Kassetten fast alle trocken, sie sind von Röhricht, Sträuchern und Bäumen umsäumt. Mit Ausnahme der Kassetten, die als Ausgleichsmaßnahmen gepflegt werden, kann davon ausgegangen werden, dass der Bewuchs auf dem ehemaligen Kassettengelände ohne Pflegemaßnahmen sukzessionsbedingt zunehmen und sich ein dichter Gehölzbestand entwickeln würde. Langfristig würden sich wahrscheinlich Waldflächen entwickeln. Eine fundierte Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustands des Planungsgebietes ist nach derzeitigen wissenschaftlichem Erkenntnisstand nicht möglich.

Bezüglich der einzelnen Schutzgüter ergeben sich folgende Prognosen:

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ergeben sich bei Nichtänderung der Darstellung des Flächennutzungsplans insgesamt negative Auswirkungen, da Gewerbegebiete und Kläranlagenflächen grundsätzlich intensiv bebaut und gewerblich genutzt werden dürfen, wenn Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt würden. Dies würde weiterhin bedeuten, dass das gesamte Gebiet für den Menschen aufgrund von Gewerbenutzung und damit verbundenem Lärm, Luftverschmutzung und Fehlen von Grünflächen nicht zur Erholung genutzt werden kann.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung insgesamt grundsätzlich negative Auswirkungen. Gewerbegebiete und Kläranlagenflächen bieten aufgrund des hohen Grades an Bebauung und der gewerblichen Nutzung nur in sehr geringem Maße Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Aufgrund der Nutzung großer Teile des Änderungsgebietes als Absetzteiche inklusive sukzessivem Wachstum von verschiedenen Bäumen, Hecken, Röhrichtern und Hochstaudenfluren im Bereich der Kassetten stellen die Kassetten für Gewerbegebiete und Kläranlagenflächen außergewöhnlich struktur- und artenreiche Flächen dar. Durch die Auffassung der Nutzung 2008 sind die Teiche jedoch größtenteils ausgetrocknet, die Artenvielfalt hat sich von Gewässerarten hin zu Hecken und Hochstaudenarten verändert. Diese Entwicklung würde bei Nichtänderung voraussichtlich fortbestehen, bis die Flächen langfristig mit Wald bewachsen sind.

Für das Schutzgut Boden würden sich bei Nichtänderung der Planung insgesamt negative Auswirkungen ergeben, da weiterhin sämtliche Böden den Richtlinien für Gewerbegebiete und Kläranlagenflächen stark verdichtet und bebaut werden dürften.

Das Gleiche gilt für das Schutzgut Wasser. Eine Nichtänderung der aktuellen Darstellung würde dazu führen, dass Oberflächengewässer und Grundwasserkörper stark beeinträchtigt werden, soweit entsprechende Bebauungspläne aufgestellt würden.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich bei der Beibehaltung der aktuellen Darstellung negative Auswirkungen, da sich großflächige Gewerbegebiets- und Kläranlagenflächen weiterhin stärker erhitzen würden und gegenüber Grünflächen eine erhöhte Luftverschmutzung durch gewerbliche Nutzung bedingen.

Das Landschafts- und Ortsbild würden bei einer Nichtänderung der Darstellung des Flächennutzungsplans weiterhin von Gewerbegebiets- und Kläranlagenflächen geprägt und damit keinen ästhetischen Wert aufweisen, es ergäben sich also negative Auswirkungen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergäben sich ggf. negative Auswirkungen, da eines der beiden im Änderungsgebiet liegenden Bodendenkmäler in dem Bereich liegt, der nicht in Grünfläche umgeändert werden würde. Dadurch bliebe dem Grunde nach die Möglichkeit der Zerstörung durch Bebauung weiter erhalten. Ohne die Änderung wäre aber das Bodendenkmal nicht unmittelbar gefährdet, weil auch hier zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste, in dessen Rahmen eine Abwägung in Bezug auf den Umgang mit dem Bodendenkmal getroffen werden müsste.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Verringerungsmaßnahmen auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind nicht vorgesehen. Allerdings sind im parallelen Bebauungsplanverfahren folgende Verringerungsmaßnahmen festgesetzt oder im städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Schutz bestehender Biotope während der Bauarbeiten
- Kontrolle und ggf. Verschluss von Habitatstrukturen wie Baumhöhlen vor der Rodung
- Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.)
- Monitoring der Wasserstände wasserführender Kassetten
- Bewässerung des Arbeitsbereichs bei Trockenheit als Schutz vor Staubemission
- Schutz der Vegetationsbestände während der Bauarbeiten
- Extensive Gestaltung- und Pflege der im Südosten entstehenden Grün- und Ausgleichsflächen
- Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen

### **4.2 Ausgleich**

Ausgleichsmaßnahmen dienen sowohl der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als auch der Neugestaltung des Landschaftsbilds und der Einbindung der Anlage in die Landschaft.

Die Festlegung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) ist auf Ebene der FNP-Änderung nicht vorgesehen.

Aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren ergibt sich Ausgleichsbedarf zum einen für Eingriffe in Biotope (Feuchtlebensräume) und zum anderen für artenschutzrechtliche Eingriffe (Vögel). Diese können miteinander kombiniert werden. Benötigt werden Maßnahmen für Wasservogel, Arten der Röhrichte, Arten der Feuchthochstauden und niedrigen Gehölzsukzession, sowie Arten der Gebüsche, Hecken und Gehölze. Hierfür stehen innerhalb des Änderungsgebietes Flächen südlich und westlich der Hallen 1 und 2 zur Verfügung. Eine vollständige Kompensation möglicher erheblicher Eingriffswirkungen innerhalb der Bebauungsplanumgriffe ist nicht möglich. Daher werden auch Flächen außerhalb des Änderungsgebietes für Ausgleichsmaßnahmen verwendet. Hierfür sind vorgesehen: Eine Fläche bei Moosham (Seegraben), eine Fläche südwestlich des Eingriffsgebietes am Aubach und eine Fläche am Osthafen.

## **5 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Der Osten von Regensburg – insbesondere der Bereich östlich der Osttangente und nordöstlich der Bahnstrecke Regensburg-München – ist bereits stark gewerblich geprägt und bietet gemäß Ausweisung im aktuell gültigen Flächennutzungsplan Raum für gewerbliche Erweiterungen. Im Übrigen verfügt die Stadt Regensburg kaum noch über gewerbliche Erweiterungsflächen.

Dieser Tatsache trägt die Stadt Regensburg mit der Erarbeitung des Rahmenkonzept Regensburg-Ost vom 30.04.2019 Rechnung. Dieses Rahmenkonzept beschreibt u.a. den Willen der Stadt Regensburg, gewerbliche Flächen zwischen dem Gewerbegebiet Ost (an der Siemensstraße), der Landauer Straße, der Straubinger Straße und der Bundes-Autobahn A3 auszuweisen.

Der Bereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dieser geplanten Entwicklung, wobei die Erweiterungsmöglichkeiten bereits durch den aktuellen Flächennutzungsplan gegeben sind. Die Änderung, in der die dargestellten gewerblichen bzw. für Kläranlagen vorgesehen Flächen teils stark reduziert werden, trägt vielmehr dem Umstand Rechnung, eine ausreichende Begrünung zuzulassen und Ausgleichsflächen für die durch die parallelstattfindende Bebauungsplanverfahren zugelassene Bebauung zu sichern.

Dieser Bereich im Regensburger Osten bietet aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen, der verkehrlichen Erschließungssituation sowie seiner Nähe zum Hafen und zur Gleisverladung (Trimodalität) Möglichkeiten, die ansonsten im Stadtgebiet nicht gegeben sind.

Durch die 58. Änderung des Flächennutzungsplans werden gewerbliche Flächen an sinnvoll platzierten Bereichen vorgegeben, aber auch in Grünflächen geändert, was den modernen Anforderungen an durchgrüneten Gebieten, Klimaresilienz und Naturschutz entspricht.

## **6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring) werden im parallel entwickelten Bebauungsplan näher geprüft und ein Monitoringprogramm erstellt, da sich aus der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben.

## **7 Methodik und Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Die Umweltauswirkungen wurden anhand eigener Erhebungen und amtlicher Daten ermittelt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ (d.h. Ableitung von Werturteilen mittels einer in Worte gefassten Begründung). Mögliche Auswirkungen werden in einer 5-teiligen ordinalen Skala bewertet (positiv, nicht gegeben, gering, erheblich, hoch erheblich). Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind danach in den Kategorien erheblich und hoch erheblich gegeben.

Maßgebliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen. Die Ergebnisse des Umweltgutachtens werden zusammengefasst und allgemein verständlich dargelegt.

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Ostenviertels von Regensburg und umfasst das ehemalige Areal der Südzucker AG, das bis 2007 zur Verarbeitung von Rüben verwendet wurde, sowie umliegende Flächen, die derzeit landwirtschaftliche genutzt werden. Derzeit sind alle Flächen als Gewerbegebiet, bzw. als Flächen für Kläranlagen dargestellt.

Zukünftig ist eine Nutzung großer Teile des Änderungsgebietes als Grünflächen vorgesehen. Betroffen sind die Flächen nördlich der Kremser Straße, sowie südlich der zentral bestehenden Hallen 1 und 2.

Aufbauend auf der Bestandserhebung der Schutzgüter sowie den Projektbeschreibungen und ermittelten Wirkfaktoren der Planungen werden für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen dargelegt. Schutzgebiete sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammen.

**Tabelle 2: Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter**

Schutzgüter der Umweltprüfung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
<b>1. Mensch und menschliche Gesundheit</b>			
- Wohnen	-	-	Nicht vorhanden
- Gewerbelärm	positiv	-	Verringerung von Gewerbelärm durch Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
- Verkehrslärm / Bahnlärm	positiv	-	Verringerung von Verkehrslärm durch Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
- Lärmbelastung in der Bauphase	positiv	-	Verringerung von Baulärm durch Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
- Luftqualität in der Bauphase	positiv	-	Verringerung von Luftverschmutzung während der Bauphase durch Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
- Erholung und Freizeit	positiv	-	Geringe Erhöhung der Erholungsnutzung aufgrund der Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
<b>2. Tiere, Pflanzen und Lebensräume</b>			
- Biologische Vielfalt	positiv	-	Erhöhung des Struktur- und Artenreichtums aufgrund der Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
- Tiere und Habitate	positiv	-	Schaffung von Lebensraum für Tiere aufgrund der Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
- Lebensräume und Einzelbäume	positiv	-	Schaffung von Lebensräumen aufgrund der Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
<b>3. Boden</b>			
	positiv	-	Erhöhung der Bodenqualität und der Möglichkeit Bodenschutzfunktionen zu erfüllen aufgrund der Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.

**BEGRÜNDUNG** vom 17.09.2024, 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Schutzgüter der Umweltprüfung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
4. Wasser			
	positiv	-	Schaffung von mehr Flächen mit Möglichkeiten für intakte Oberflächengewässer und Grundwasserneubildung aufgrund der Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
5. Klima und Luft			
	positiv	-	Verringerung der Luftverschmutzung und der Lufterwärmung aufgrund der Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
6. Landschafts- und Ortsbild			
	positiv	-	Optische Aufwertung der Umgebung aufgrund der Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
7. Kultur- und Sachgüter			
	positiv	-	Erhalt eines Bodendenkmals aufgrund der Änderung der Darstellung hin zu mehr Grünfläche.
8. Schutzgebiete und geschützte Biotope			
	-	-	Nicht gegeben
9. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern			
	-	-	Nicht gegeben

Grundsätzlich ergeben sich auf Planungsebene durch die Änderung der Darstellung von Gewerbegebiet und Kläranlagenfläche hin zu Grünfläche positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Grünflächen dürfen nicht bebaut werden, können strukturreich angelegt werden und tragen deutlich zur Verbesserung der Luftqualität, der Erfüllung von Bodenfunktionen, der Lebensraumstehung und der Erholungsnutzung für den Menschen bei.

Da die alten Kassetten jedoch größtenteils bestehen bleiben werden und kein Rückbau geplant ist, sind die positiven Auswirkungen nur gering. Die Böden behalten ihre Sohlabdichtungen, dadurch sind vor allem Bodenfunktionen stark eingeschränkt.

## 9 Literatur und Datengrundlagen

- BAADER KONZEPT (2009):  
Bestandserfassung Fauna und Flora 2008 und 2009 im Gesamtkassettengelände.
- BAADER KONZEPT (2013):  
Monitoringbericht 2013
- BAADER KONZEPT (2015):  
Monitoringbericht 2015
- BAADER KONZEPT (2016):  
Monitoringbericht 2016
- BAADER KONZEPT (2017):  
Monitoringbericht 2017
- BAADER KONZEPT (2018):  
Monitoringbericht 2018
- BAADER KONZEPT (2019):  
Monitoringbericht 2019
- BAADER KONZEPT (2020):  
Monitoringbericht 2020
- BAADER KONZEPT (2010A):  
Landschaftspflegerischer Fachplan mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG für die Verfüllung der Kassetten Nr. 8., 24 März 2010
- BAADER KONZEPT (2010B):  
Landschaftspflegerischer Fachplan mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG für die Verfüllung der Kasette Nr. 9., 12 November 2010
- BAADER KONZEPT (2011A):  
Aktualisierung Bestandserfassung Fauna und Flora 2011 im Gesamtkassettengelände.
- BAADER KONZEPT (2011B):  
Landschaftspflegerischer Fachplan mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Freiflächengestaltungsplan. Automobiles Logistikzentrum Irl. Bauantrag zum Bauabschnitt 1. 04. Februar 2011
- BAADER KONZEPT (2016B):  
Landschaftspflegerischer Fachplan mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Februar 2016
- BANGERT, H. (2014):  
Stadtklimagutachten Regensburg, Paderborn.
- GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2021):  
Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplan 195 – Südlich Kremser Straße, Hannover. Juli 2021
- LFU - Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2016):  
Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns.
- LFU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2012A):  
Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Bayerische Biotopkartierung. Download von <http://www.bayern.de/lfu/natur/index.html>. Stand 2012
- LFU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (20012B):  
Bayerische Biotopkartierung. Download von <http://www.bayern.de/lfu/natur/index.html>. Stand 2018
- LFU - Bayerisches Landesamt für Umwelt (2017):  
Artenschutzkartierung Bayern. Stand September 2017

MÖHLER + PARTNER INGENIEURE AG (2019):  
Schalltechnische Untersuchung – Bericht Nr. 700-5603

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (2007):  
Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (saP), Fassung mit Stand 12/2007), München.

STADT REGENSBURG (2017):  
Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg

STADT REGENSBURG (2018):  
Stadtbiotopkartierung (in Auszügen)

STADT REGENSBURG (2014):  
Stadtklimagutachten Regensburg

STADT REGENSBURG (2014):  
Energienutzungsplan Stadt Regensburg

Stadt Regensburg (2017):  
Leitbild Energie und Klima

STADT REGENSBURG (2019):  
Das Regensburger Baulandmodell, download am 15.09.21 unter  
<https://www.regensburg.de/fm/121/regensburger-baulandmodell-17-12-2019.pdf>

Stadt Regensburg (2021):  
Artenschutzbericht

Regionaler Planungsverbund Regensburg (2013):  
Regionalplan für die Region 11

SALEWSKI, VOLKER (2012):  
Ornithologische Erfassung 2012

STMLU - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT (2003):  
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Südbeck, P., H.-G. Bauer, M. Boschert, P. Boye & W. Knief (Nationales Gremium Rote Liste Vögel) (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2007

Vogelschutzrichtlinie:  
Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2.4.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103/1).

### III Anlagen

- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB (mit Feststellungsbeschluss)

Regensburg, 17.09.2024

Stadtplanungsamt

Flemmig  
Leitende Baudirektorin