

# Flächennutzungsplan Regenstauf mit Landschaftsplan

## 8. Deckblattänderung

Bereich Unterhaslach –  
Sondergebiet überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage

## Begründung mit Umweltbericht



Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz

### Planverfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung vom 14.05.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	4
1.3	Lage und Dimension des Planungsgebiets.....	4
<b>2.</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Bedarfsanalyse Sondergebiet .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Infrastruktur .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen .....</b>	<b>6</b>
5.1	Erschließung und technische Infrastruktur.....	6
5.2	Denkmalschutz .....	8
5.3	Belange des Umweltschutzes.....	8
5.4	Artenschutzrechtliche Belange .....	8
5.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
5.5.1	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	10
5.5.2	Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	11
5.5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>6.</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>12</b>
7.1	Einleitung .....	12
7.1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes .....	12
7.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	12
7.2.1	Ziele der Landesplanung / Regionalplanung .....	12
7.2.2	Ziele des Landschaftsplans.....	13
7.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	13
7.3.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	13
7.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	13
7.3.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	14
7.3.4	Schutzgut Wasser.....	15
7.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	16
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	16
7.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
7.3.8	NATURA2000-Gebiete .....	17
7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
7.5	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .	18
7.5.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	18
7.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	18
7.5.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	19
7.5.4	Schutzgut Wasser.....	19
7.5.5	Schutzgut Klima / Luft.....	20
7.5.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	20
7.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
7.5.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten.....	20
7.5.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	21
7.6	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen.....	21
7.7	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung ..	22
7.8	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....	22

7.9	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	22
7.10	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	22
7.11	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	22
7.11.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
7.11.2	Maßnahmen zur Kompensation	22
7.12	Planungsalternativen	23
7.13	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	24
7.14	Zusätzliche Angaben	24
7.14.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren	24
7.14.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	25
7.14.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	25
7.15	Zusammenfassung	25
7.16	Quellenangaben	26

# 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Planungsvorgaben

## 1.1 Anlass der Planung

Dem Markt Regenstauf liegt derzeit eine konkrete Anfrage zur Entwicklung eines Sondergebiets für eine überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage vor.

Die Anlage dient hauptsächlich dem professionellen Trainingsbetrieb und der Vorbereitung von Turnierpferden im Bereich Westernreitsport. Das Einzugsgebiet erstreckt sich dabei über die nationalen Grenzen hinaus und soll Reitern als Anlaufstelle zur Vorbereitung internationaler Meisterschaften auf dem Gelände des Ostbayerischen Pferdesport- und Turnierzentrumverein Kreuth e.V. (ca. 35 km Entfernung) dienen.

Das Vorhaben ermöglicht dem Markt Regenstauf somit ein Alleinstellungsmerkmal über die regionalen Grenzen hinaus.

Die Marktgemeinde veranlasste daraufhin ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Regenstauf ist Mittelzentrum an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse im unmittelbaren Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburg. Der Markt erfüllt Mittelpunktsfunktion, Naherholungsfunktion und Funktionen aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft.

*Grundsatz 3.1 LEP: flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.*

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können genutzt und ergänzt werden.

Die Reitsportanlage lehnt sich an bestehende Bebauung und fügt sich topographisch in die Landschaft ein.

*Ziel 3.3 LEP: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- *eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.*

Wie bereits unter Punkt 1.1 erläutert, handelt es sich um eine überörtlich raumbedeutsame Freizeiteinrichtung, deren Einzugsbereich über die nationalen Grenzen hinausgeht. Da sich die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum des Investors befinden, erfordern die spezifischen Standortanforderungen der Reitanlage (Weidekoppeln, Reitwege, Größe des Reitplatzes, etc.) die Ausnahme des Anbindegebots.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Die landesplanerischen Ziele zur Siedlungsentwicklung können beachtet werden.

## 1.3 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich liegt westlich des Siedlungsschwerpunktes Regenstauf/Diesenbach, westlich der Autobahn A93.



TK 25 mit Lage des Änderungsbereiches (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die bisher un bebauten Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,9 ha.

## 2. Planungsalternativen

Im Änderungsbereich bestanden alternative Standorte für das Sondergebiet Reitanlage. Diese Alternativen wurden jedoch nicht weiterverfolgt, da die alternativen Standorte keine Siedlungsanbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur von Preßgrund ermöglichten. Ziele der Raumordnung sowie topographische Gegebenheiten standen diesen Standorten entgegen.

Der bisherige Änderungsbereich umfasste neben den Flächen des Sondergebiets zusätzlich Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie weitere Mischgebietsflächen im Bereich Preßgrund und Oberhaslach. Der Entwicklungsschwerpunkt verfolgte das städtebauliche Ziel, die bisher nicht verbundenen und im näheren Umfeld zerstreut liegenden Ortsteile Unterhaslach, Oberhaslach und Preßgrund ausgehend von der derzeitigen Siedlungsstruktur weiterzuentwickeln und zu einem gemeinsamen Ortsteil zu verbinden. Aus raumordnerischer Sicht entspricht der Ortsteil Unterhaslach einem ungewollten Splitter im Außenbereich und ein Zusammenschluss der Ortsteile einer ungewünschten bandartigen Siedlungsentwicklung. Es wird deshalb von einer großzügigen wohnbaulichen Entwicklung im Zuge der weiteren Planung auf FNP-Ebene abgesehen.

Erweiterte Planungsalternativen mit einer gewerblichen Entwicklung Richtung Autobahnanchlussstelle bestehen grundsätzlich, werden aufgrund des kurzfristig fehlenden Bedarfes derzeit jedoch noch nicht weiterverfolgt.

### 3. Bedarfsanalyse Sondergebiet

Der Bedarf eines **Sondergebiets überörtlich raumbedeutsame Reitanlage** ergibt sich aufgrund einer konkreten Nachfrage. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Marktgemeinde, die raumplanerische Bedeutung und Funktion als Mittelzentrum zu stärken. Nach den Prognosen des bayerischen statistischen Landesamtes steigt die Bevölkerung bis zum Jahr 2034 von bisher gut 16.000 Einwohnern auf über 18.000 Einwohner. Damit verstärkt sich der Trend der Zentralisierung auch in der einwohnerstärksten Gemeinde im nördlichen Landkreis Regensburg. Mit diesem Bevölkerungswachstum steigt auch der Bedarf an Einrichtungen, die über den Grundversorgungsbedarf und den gehobenen Bedarf hinausgehen.

Mit der attraktiven Landschaft, insbesondere dem Regental, verfügt der Markt Regenstauf auch über eine überörtliche Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr.

Derzeit ist eine steigende Nachfrage nach Reitsporteinrichtungen im gesamten Landkreis zu verzeichnen. Die Bereitstellung einer überörtlich raumbedeutsamen Einrichtung entspricht auch dem Ziele, unnötigen Fahrverkehr zu den weiter entfernt liegenden Einrichtungen in den Nachbarlandkreisen zu vermeiden und somit auch den Belangen des Klimaschutzes zu entsprechen.

Der gewählte Standort für das Sondergebiet verfügt über die erforderliche Anbindung an überörtliche Verkehrseinrichtungen sowie über die notwendigen Standortvoraussetzungen einer ausreichenden Futtermittelbereitstellung und ausreichend Weideflächen im direkten Umfeld. Aus städtebaulichen Gründen käme ein anderer Standort ohne konkrete Projektplanung aufgrund fehlender Erforderlichkeit nicht infrage.

Weitergehende, konkrete Flächenanalysen sind aufgrund der dargelegten, städtebaulichen Ziele nicht erforderlich. Nach gängiger Rechtsprechung dürfte die Marktgemeinde auch für einen Bedarf planen, der sich erst für die Zukunft abzeichnet.<sup>1</sup>

### 4. Infrastruktur

Die Änderungsfläche bei Unterhaslach ist über öffentliche Straßen und Wege erschließbar. Sie liegt verkehrstechnisch günstig mit Anschluss an die A93. Erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Erschließungsanlagen sind nicht zu erwarten.

Der Hauptort Regenstauf verfügt über einen Bahnhofsteilpunkt.

### 5. Auswirkungen

#### 5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

##### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Änderungsfläche bei Unterhaslach ist über öffentliche Straßen und Wege erschließbar. Sie liegt verkehrstechnisch günstig mit Anschluss an die A93.

Die Reduzierung der Planung auf ein Sondergebiet in überschaubarer Größe führt aus Sicht der Marktgemeinde nicht zu einer erheblichen, zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der R21. Nennenswerte Verkehrsbewegungen sind nach Aussage des Vorhabenträgers nur an wenigen Wochenenden bei im Großraum stattfindenden Turnieren zu erwarten. An diesen Tagen ist die Kreisstraße jedoch weitgehend von Berufs- und Pendlerverkehr frei.

---

<sup>1</sup> OVG Nordrhein-Westfalen v. 14.7.2014, 2 B 581/14.NE

Die Straßenerschließung des Sondergebiets ist über die ausreichend breite und für den Begegnungsfall geeignete GVS möglich. Lediglich im Bereich der Unterführung ergibt sich eine kurze, jedoch im Blickfeld überschaubare Engstelle. Ab dem Lindacher Weg führt eine ausreichend breite und ausreichend tragfähige Schotterstraße direkt zum Sondergebiet. Das Flurstück der Schotterstraße ist derzeit zwischen 4,5 und 5,5 m breit und wird auch von Müllfahrzeugen befahren. Im Zuge der Umsetzung des Sondergebietes wäre eine Staubfreimachung dieser Straße möglich. Des Weiteren wäre eine Verbreiterung auf das Grundstück des Sondergebiets möglich. Die verkehrsmäßige Erschließung ist somit gesichert.

Nachdem es sich um eine spezielle Reitsportanlage handelt, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die umliegenden Feld- und Waldwege überschaubar.

Erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Erschließungsanlagen sind nicht zu erwarten.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in ca. 2,4 km fußläufiger Entfernung.

Die Haltestelle „Preßgrund“ der RVV-Linie 116 ist fußläufig erreichbar.

#### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Markt Regenstauf, Eigenbetrieb Wasserwerk, sichergestellt.

#### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung regelt der Abwasserzweckverband im Regental. In Unterhaslach ist ein reines Schmutzwassersystem vorhanden. Die Aufnahmefähigkeit ist abhängig von der geplanten Einleitungsmenge.

Das anfallende Niederschlagswasser kann

- a) Vor Ort versickert, gepuffert, zurückgehalten oder vorgereinigt werden
- b) An die vorhandene Vorflut weitergegeben werden.

#### Brandschutz

Die ortsansässigen Feuerwehren Regenstauf und Diesenbach sind entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

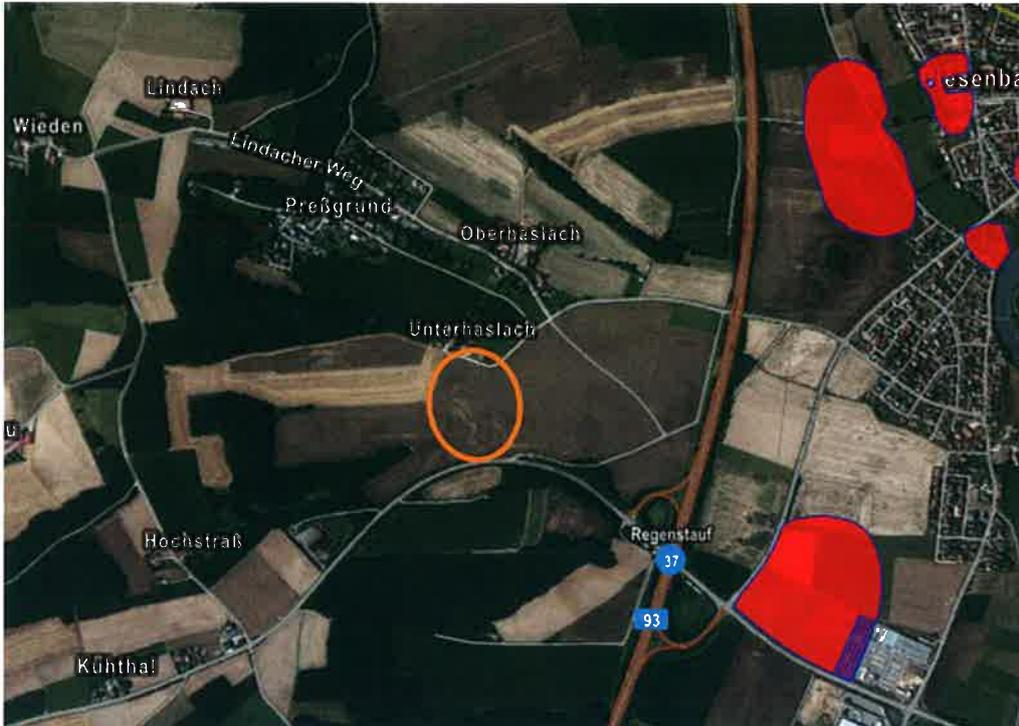
Vom Änderungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

#### Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung und die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

## 5.2 Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.



Lage der Änderungsfläche (orange) in der Denkmalkulisse (Quelle: BayernAtlasPlus)

## 5.3 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes diene der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

## 5.4 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch einen Biologen vorgesehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahmen bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung, bekannten Lebensraumansprüche und Fundorte sind Vorkommen der saP-relevanten Tiergruppen von Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Weichtiere sowie der Gefäßpflanzen innerhalb des Planungsbereiches auszuschließen. Ebenso können Biber, Wildkatze, Luchs, Feldhamster, Birkenmaus, Haselmaus und Baumschläfer der Tiergruppe Säugetiere ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zu FFH-Gebieten.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Flächen sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches, der halboffenen Landschaften (Waldrandarten, Heckenvögel wie Neuntöter, Mönchsgrasmücke, Goldammer, Mäusebussard, Grünspecht, Schleiereule, Bachstelze, Feldsperling, etc.) und deren Übergangsbereich sowie feldgebundene Vogelarten (wie Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel oder Wiesenschafstelze).

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches auf den Ackerflächen sowie den angrenzenden Grundstücken mit Gehölzstrukturen Vogelbrutplätze befinden. Zum einen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft, zum anderen sind jedoch auch empfindlichere Arten oder Arten mit einem höheren Raumanspruch oder besonderen Lebensraumanspruch zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann für die unempfindlicheren Vogelarten ausgeschlossen werden.

Aufgrund der großen zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Planungsbereich sowie um Unterhaslach, Oberhaslach und Preßgrund herum, kann ein Vorkommen der Feldlerche *Alauda arvensis*, als Vertreter der feldgebundenen Flur, nicht ausgeschlossen werden.

Reviere einzelner Arten könnten bei der Realisierung des Sondergebiets aufgegeben werden, d.h. Brutplätze/Reviere der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon, z.B. durch bau- und betriebsbedingte Störungen (wie heranrückende Bebauung, Lärm, visuelle Effekte) können potentiell verloren gehen. Es kann weiterhin angenommen werden, dass aufgrund der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen um Unterhaslach vergleichbare (Brut-)Habitate vorhanden sind und so eine ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bewahrt bleibt. Aufgrund der vorhandenen Ausweichlebensräume im Gemeindegebiet wird der Erhaltungszustand der lokalen Feldlerchenpopulation nach derzeitigem Kenntnisstand als mittel bis gut bewertet. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes sich nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirkt. Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Erhebliche Störungen von hecken- und waldbewohnenden Arten wären bei Rodung von Gehölzstrukturen sowie bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Reitanlage (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen

jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, an Flurwege und zwei Straßen angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufelddräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März bis zum 30 September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe in Gehölzflächen vermieden werden.

#### 5.4.1 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unter Berücksichtigung der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang sowie die „Vermeidungsmaßnahmen“ gewahrt bleiben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Änderung eines Flächennutzungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Flächennutzungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Baukörper und Erschließung kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.

## 5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 5.5.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Bedeutung</b>
Arten/Lebensräume	Ackerfläche	Gering
Boden	anthropogen überprägter Boden, Landwirtschaftlich geprägt, Wechsel- und Dauerbewuchs, Braunerde bzw. Podsol-Braunerde aus Sand ((Kalk-)Sandstein) mit selten flacher Deckschicht, mittlere natürliche Ertragsfähigkeit, ohne kulturhistorische Bedeutung	Gering - mittel
Wasser	Vermutlich mittlerer bis geringer Grundwasserflurabstand, Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten, kein Schutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet, Planungsfläche befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich, kein Oberflächengewässer	Gering - mittel
Klima/Luft	Ortsrandlage, geringe Vorbelastung durch Straßen, freie Lage mit Luftaustausch, Fläche ohne Klimaausgleich für besiedelte Bereiche, Kaltluftproduktionsfläche, geringfügige Vorbelastung durch Straße und Bebauung	Gering - mittel
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, exponierte Lage, Fernwirkung, nur geringe Vorbelastung durch bauliche Einrichtungen	Gering - mittel
<b>Zusammengefasst:</b>		<b>Gering</b>

### 5.5.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet dabei zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der für den Eingriff relevante Teil des Änderungsbereiches weist nach Einstufung gem. Bestandsdarstellung und Leitfaden eine insgesamt mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelungen wird der Ausgleichsfaktor wie folgt angesetzt:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Sondergebiet „überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage“	4,9 ha	0,4*	2 ha

\*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ  $\leq 0,35$ , Typ B I, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad

### 5.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Es ist vorgesehen, den notwendigen Ausgleichsflächenumfang von ca. 2 ha in unmittelbarer Nähe der Eingriffsflächen bereitzustellen.

## 6. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Regenstauf mit den bisher durchgeführten Änderungen.

## **7. Umweltbericht**

Zum Schutzgut Arten und Lebensräume wurden Erhebungen der Lebensraumtypen durchgeführt. Gesonderte Erhebungen durch Biologen waren nicht veranlasst.

Gesonderte Erhebungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft waren nicht veranlasst.

Zum Schutzgut menschliche Gesundheit waren gesonderte Gutachten nicht veranlasst.

Zum Schutzgut Kulturgüter und Denkmalpflege waren gesonderte Gutachten nicht veranlasst.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung überschlüssig.

Derzeit ist vorgesehen, die notwendigen Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe der Eingriffsflächen bereitzustellen.

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes**

Der Markt Regenstauf möchte aufgrund einer konkreten Anfrage ein Sondergebiet für eine überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage entwickeln.

Das Vorhaben ermöglicht dem Markt Regenstauf ein Alleinstellungsmerkmal über die regionalen Grenzen hinaus und dient somit der Stärkung der raumordnerischen Mittezentrumsfunktion sowie des bestehenden Fremdenverkehrs in der größten Gemeinde des nördlichen Landkreises.

Die Planungsfläche wird bislang landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Die ca. 4,9 ha große Fläche befindet sich westlich von Regenstauf, im Ortsteil Unterhaslach, Gemarkung Diesenbach.

### **7.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

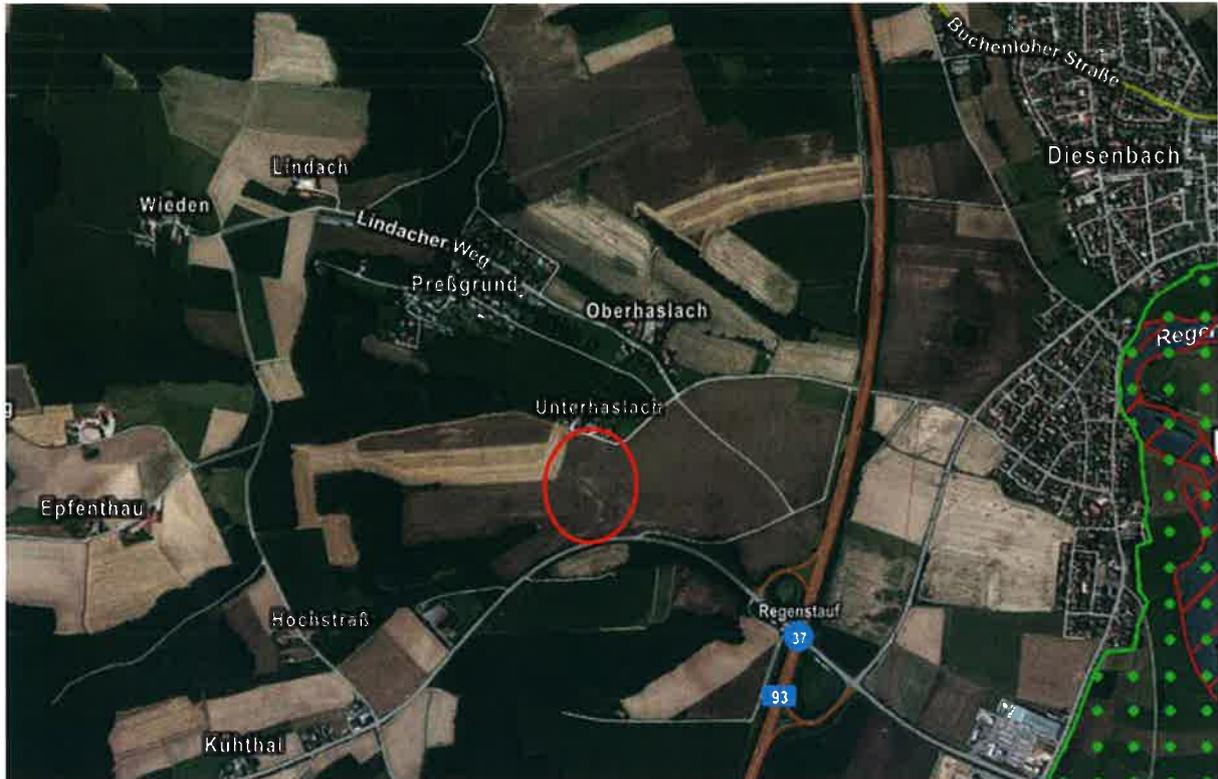
#### **7.2.1 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung**

Der Markt Regenstauf liegt nördlich in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Regensburg. Regenstauf soll in Bezug auf Infrastruktur, Versorgung, Gewerbe und Wohnen (weiter-)entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt westlich des Hauptortes Regenstauf in der Gemarkung Diesenbach im Ortsteil Unterhaslach.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG. In etwa 1,3 km Entfernung liegt am Regen das FFH-Gebiet „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung- Nr. 6741-371.01“.

Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet im Regental und Falkensteiner Vorwald wird von der Planung nicht berührt.



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen im Kontext von Schutzgebieten; braune Schraffur = FFH-Gebiet; grüne Schraffur = Landschaftsschutzgebiet (Quelle: BayernAtlasPlus)

### 7.2.2 Ziele des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1986 beinhaltet im Änderungsbereich keine konkreten Ziel-  
aussagen.

## 7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

### 7.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Die Fläche des Planungsgebiets sowie die angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Westen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Norden befindet sich eine Splitter-  
bebauung.

Verkehrslärm entsteht auf den örtlichen vorbeilaufenden Straßen, insbesondere durch die Au-  
tobahn A 93 in ca. 560 m östlicher Entfernung und die südlich angrenzende Kreisstraße R 21.

Die Fläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da bisher  
eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist  
zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu  
rechnen.

Messwerte über Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder über elektromagnetische Felder  
liegen nicht vor. In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflich-  
tigen Anlagen bekannt.

### 7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Planungsbereiches werden als Acker genutzt und sind im Westen durch einen  
geschotterten Feldweg zugänglich. Angrenzend bestehen weitere Ackerflächen, eine Splitter-  
bebauung, Gehölzstrukturen sowie die Kreisstraße R 21.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen. Durch die intensive Nutzung sind ein natürlicher Charakter und damit die Lebensraumqualität weitgehend verloren gegangen. Amtlich kartierte Biotope liegen somit nicht vor. Außerhalb der Planungsfläche befinden sich kleinere Teilflächen des Biotops 6838-0121-005 „Gehölze und Hecken um Haslach, Fronau und Ferneichelberg“. Im Nordwesten befindet sich die Teilfläche 6838-0121-005 „Hecke von einem Kiefernforst ausgehend nach Osten vorspringend. Der Ostteil ist niedrig mit Schlehe und Holunder, Mittel- und Westteil sind höher mit Eiche und Birke.“ Im Süden befinden sich die Teilflächen 6838-0121-002 und 6838-0121-003 „Eichen-Kiefern-Gehölze mit Birke und waldartigem, säurezeigendem Unterwuchs aus Heidelbeere, Draht-Schmiele, Hain-Rispengras u.a. in der Strauchschicht gedeiht üppiger Jungwuchs der bestandsbildenden Baumarten. Hinzu kommen - besonders an den Gehölzrändern - Salweide, Schlehe, Kirsche, Pappel u.a. In den Säumen sind vereinzelt Ginster zu finden.“



Lage des Plangebiets (orange) in der Biotopkulisse (rot) (Quelle: BayernAtlasPlus)

Besondere Artenvorkommen sind aufgrund der eingeschränkten Lebensräume im Geltungsbereich selbst nicht zu erwarten.

Eine gesonderte Artenerhebung durch einen Biologen ist nicht vorgesehen.

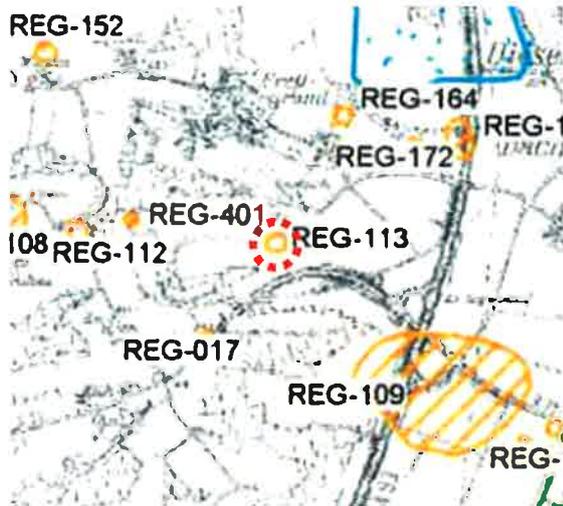
### 7.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit Hochfläche der Mittleren Frankenalb. Die karstige Alplandschaft besteht überwiegend aus wasserdurchlässigen Gesteinen der oberen Juraformation, des Weißen Jura (Malm) in der häufig Dolinen zu finden sind. (ABSP Regensburg, Stand März 1999). Laut BayernAtlas Plus handelt es sich überwiegend um den Bodentyp Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand ((Kalk-)Sandstein), selten mit flacher Deckschicht.

Im Altlastenkataster Lkr. Regensburg: Markt Regenstauf, das vom Ingenieurbüro LUBAG im Jahr 1998 erarbeitet wurde, ist innerhalb des Geltungsbereichs eine Listenfläche „Altablagerung ohne Kenntnis der Zusammensetzung“ gekennzeichnet.

„Bei diesen Flächen können in Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit nachteilige Veränderungen zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, bei derzeitigem Kenntnisstand besteht jedoch kein Besorgnischarakter. Diese Flächen wurden nicht in das Altlastenkataster

aufgenommen. Bei einer Neubebauung oder Nutzungsänderung wird eine Prüfung der jeweiligen Fläche empfohlen.“<sup>2</sup>



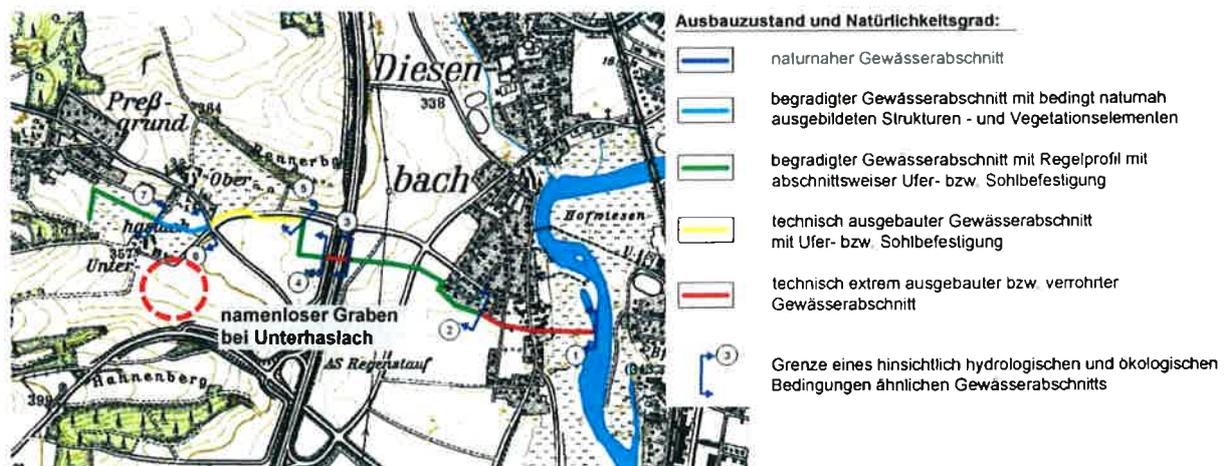
Auszug aus dem Altlastenkataster Landkreis Regensburg, Markt Regensburg: Listenfläche REG-113

Die Fläche REG-113 befindet sich auf FlurNr. 726 der Gemarkung Diesenbach und liegt damit innerhalb des Geltungsbereichs des Sondergebiets.

Nach den Bodenschätzungsdaten des Bayern Atlas Plus liegen Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit mit Bodenzahlen von 46 - 56 vor. Die Böden sind nach Zustandsstufe 4 durch eine humushaltige, etwa 10-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einer deutlichen Absetzung zum verdichteten rohen Untergrund gekennzeichnet.<sup>3</sup>

### 7.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. In nördlicher Richtung verläuft ein teilweise offener, teilweise verrohrter und begradigter Graben von Unterhaslach Richtung Regen.



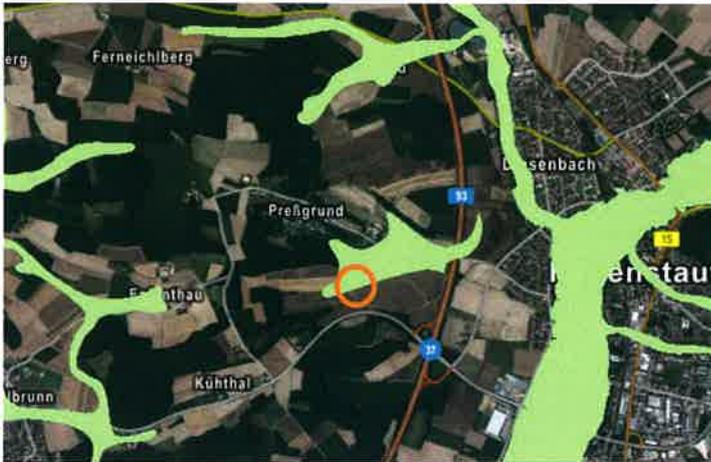
Verlauf namenloser Graben mit Lage des Sondergebiets (rot) (Quelle: Markt Regensburg, Gewässerentwicklungsplan 2003)

Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist der Regen in ca. 1,3 km östlicher Entfernung. Der Regen ist deutlich in seinem natürlichen Verlauf durch angrenzende Infrastruktur und Siedlungsbereiche eingeschränkt. Auf Höhe der Eichmühle befindet sich ein schräg zur Fließrichtung angelegtes Wehr. Eine energiewirtschaftliche Nutzung findet durch zwei Wasserturbinen statt.

<sup>2</sup> Altlastenkataster Landkreis Regensburg: Markt Regensburg, LUBAG GmbH, 07/1998

<sup>3</sup> Zustandsstufe 4, Erläuterung aus Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009

Die Planungsfläche (orange) liegt teilweise innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Standorte können durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockene Täler oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst sein.



Lage der Planungsfläche im wassersensiblen Bereich (grün) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Die Fläche liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete).

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Durch die Bodenüberdeckung ist von einer mittleren Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen, da die Bodenüberdeckung aus Braunerde und Podsol-Braunerde ein mäßig hohes Rückhaltevermögen aufweist.

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Aufgrund der Topographie und der Nähe zum Regen, wird ein mittlerer bis geringer Grundwasserflurabstand angenommen.

### 7.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt südlich des Ortsteils Unterhaslach. Im Osten, Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an den Geltungsbereich. In ca. 560 m östlicher Richtung verläuft die Autobahn A93.

Die Fläche ist unversiegelt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzt kaum eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche da die Kaltluft aufgrund der Topographie derzeit Richtung Osten in die freie Flur abfließt. Um Unterhaslach, Oberhaslach und Preßgrund bestehen ausreichend Kalt- und Frischluftproduktionsflächen.

Von lokaler Bedeutung sind die einzelnen, klein- und großflächigen Acker-, Grün- und Gehölzstrukturen.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Unterhaslach/Regenstauf nicht vor. Im Wirkungsbereich sind dem Planverfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt. Durch die Autobahn A93 bestehen gewisse Vorbelastungen.

### 7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsfläche befindet sich südlich des Ortsteils Unterhaslach. Die Planfläche fällt in süd-östliche Richtung zum Tal des Regens ab.

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung sind keine besonderen Landschaftselemente auf der Fläche vorhanden. Westlich, südlich und östlich grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzungen an den Geltungsbereich, nördlich befindet sich ein Einzelgehöft.

Die Umgebung ist allgemein durch Landwirtschafts- und Siedlungsflächen geprägt. Es liegen Vorbelastungen durch die östlich verlaufende Autobahn vor.

Die freie Fläche bietet dennoch durch die angrenzenden Siedlungseinheiten und Gehölzstrukturen eine gute Sicht auf die bewaldeten Hügelketten des Falkensteiner Vorwaldes im Südwesten.

### 7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Sachdatenbank des BayernAtlasPlus befinden sich im Planungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in ca. 800 m südöstlicher Entfernung. Es handelt sich dabei um das Bodendenkmal D-3-6838-0140 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.



Lage der Änderungsflächen im Kontext von Bau- und Bodendenkmälern (Quelle: BayernAtlas Plus)

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht.

### 7.3.8 NATURA2000-Gebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG. In etwa 1,2 km östlicher Entfernung liegt am Regen das FFH-Gebiet „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung- Nr. 6741-371.01“.

## 7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

## **7.5 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die nach Vorentwurf zur Bauleitplanung möglichen, bau-, betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **7.5.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Es sind optische Veränderungen auf die direkt angrenzenden landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzten Parzellen durch die zukünftige Reitsportanlage zu erwarten.

Da die zukünftige Reitsportanlage im Zusammenhang mit der Splitterbebauung in Unterhaslach gesehen wird (besonders aus Blickrichtung Ost), also in der Wahrnehmung als dazugehörig empfunden wird, sind lediglich geringe negative Landschafts- und Ortsbildveränderungen zu konstatieren.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Kreisstraße R21 und die Autobahn A93 zeitweise ein. Eine Verschlechterung der Wohnsituation für die Ortsteile Preßgrund, Oberhaslach und Unterhaslach ist durch das geplante Sondergebiet nicht zu erwarten. Eine erhöhte Verkehrsbelastung wird lediglich im Rahmen von stattfindenden Reitturnieren entstehen. Diese Reitturniere werden künftig jedoch nur ca. ein- bis zweimal jährlich stattfinden.

Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da kein Gewerbe- oder Industriegebiet entstehen wird, sondern ein Sondergebiet „überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage“. Wohnnutzungen liegen in ausreichender Entfernung. Erhebliche Auswirkungen auf die wohnbaulich genutzten Parzellen sind daher nicht zu erwarten.

Elektromagnetische Strahlung ist derzeit nicht zu erwarten. Bei Nutzung der Dachflächen für die Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule ergibt sich nur im direkten Umfeld der Wechselrichter eine nennenswerte Strahlenbelastung.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Erschütterungen werden sich auf das direkte Umfeld während der Bauzeit beschränken. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Durchgängigkeit der Hauptwege erhalten bleibt bzw. nicht gestört werden.

Öffentliche Rad- und Wanderwege liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen.

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

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume grundlegend verändert. In Teilbereichen ist ein Verlust bisher landwirtschaftlicher Fläche anzunehmen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen durch eine siedlungsnahen Landwirtschaft geprägt ist und nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie Biodiversität ist und ausreichend Ersatzhabitate (Acker, Gehölzflächen) im nahen Umkreis vorhanden sind. Ökologische Funktionsbeziehungen wie z.B. Hecken sind nicht betroffen.

Potentielle Störungen sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Reviere einzelner Arten, wie Vogelarten, könnten bei der Realisierung des Baugebietes aufgegeben werden, d.h. Brutplätze/Reviere der z.B. feld- oder gehölzgebundenen Arten oder ein Teil davon, z.B. durch bau- und betriebsbedingte Störungen (wie heranrückende Bebauung, Lärm,

visuelle Effekte) können potentiell verloren gehen. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume (Acker, Wiesen, Hecken, Waldflächen) in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an bestehende Siedlungseinheiten und Straßen angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist. Somit können präventiv zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Zerschneidung der Habitate oder Unterbrechungen von Biotopverbindungen vermieden werden, d.h. die Landwirtschaftsflächen um Regenstauf herum bleiben durch die Standortwahl weiterhin zusammenhängend erhalten.

Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden und durch Umsetzung von Randeingrünung minimiert werden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten bzw. streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

### **7.5.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Durch die teilweise Inanspruchnahme der ehemaligen Ackerfläche geht die landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren und die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) werden weitestgehend zerstört bzw. verändert. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Trotz Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen, ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung ist die im Altlastenkataster eingetragene Listenfläche zu berücksichtigen und eventuell eine Baugrunduntersuchung auf Altlasten durchzuführen. Dies ist mit der zuständigen Fachbehörde (bspw. Wasserwirtschaftsamt) abzustimmen.

Durch die teilweise Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen in Intensiv Grünland (Pferdekoppeln), ergeben sich positive Auswirkungen bezüglich der Schadstoffeinträge (Spritz- und Düngemittel).

### **7.5.4 Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Neubebauung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der anstehenden vermutlich sandigen Böden, ist von einer erhöhten Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen, da sie kein hohes Rückhaltevermögen aufweisen.

In Bezug auf das Einzugsgebiet des Oberflächengewässers kann von einem geringen Verlust der Einzugsgebietsfläche ausgegangen werden und ist daher vernachlässigbar.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Ein-

haltung der anerkannten Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten.

Positive Auswirkungen haben die geplanten Koppelflächen und die Aufgabe der Intensivlandwirtschaft. Des Weiteren ist bei der zukünftigen Nutzung von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge (Spritz- und Düngemittel) auszugehen.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zur Art der unversiegelten Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen, Niederschlagswasserversickerung, naturnahen Regenrückhaltung sowie Mindestbegrünung minimiert werden.

Angaben zu ggf. bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

#### Oberflächenwasser

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor.

#### **7.5.5 Schutzgut Klima / Luft**

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen, die umliegende Bebauung und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind durch die Lage des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin ausreichend Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete in der Umgebung vorhanden sind. Eingriffe in Gehölzflächen finden nicht statt.

Während der Bauphase ist mit Staubentwicklungen zu rechnen.

#### **7.5.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsteils Unterhaslach wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Bei dem Sondergebiet handelt es sich um eine Westernreitsportanlage. Die baulichen Anlagen werden im Anschluss an die bestehenden Flurwege und des Einzelgehöfts entstehen, wodurch ein optischer Zusammenschluss der Reitanlage mit der Siedlungseinheit in Unterhaslach entsteht. Erhebliche optische Auswirkungen sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Die Reitsportanlage fügt sich im Ortsteil ein und ergänzt die städtebauliche Struktur.

Aufgrund der Topographie sind geringe Fernwirkungen möglich, negative Auswirkungen auf die Ästhetik des Ortes sind nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf Boden- oder Baudenkmäler sind bei Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da im Geltungsbereich keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden sind.

Liegen Bodendenkmäler wider Erwarten in einem Teil des Planungsbereichs, hat eine fachgerechte Berücksichtigung der Bodendenkmäler zu erfolgen. Es ist dann nach Bedarf eine rechtzeitige Sondierung in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorzusehen.

Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Hanglage, ergibt sich in Richtung Südosten eine leicht erhöhte Fernwirksamkeit der Reitanlage, diese wird allerdings im Osten durch die erhöht liegende Autobahn begrenzt. Richtung Süden/Preßgrund steigt das Gelände ebenfalls an, wodurch auch in dieser Richtung die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen sind. Die Reitanlage wird im Zusammenhang mit den bestehenden Gehöftstrukturen wahrgenommen.

#### **7.5.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten**

Wird derzeit nicht erkannt. Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Wirkbereiches.

### 7.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden.

Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung).

Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

## 7.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Erheblich Änderungen zu Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, feste/flüssige/gasförmige Schadstoffe wird nicht zu konstatieren sein, da weder ein Gewerbe- noch Industriegebiet entsteht.

Durch die mögliche Tierhaltung im Bereich des Sondergebietes mit Zweckbestimmung überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage kann es zu Geruchsemissionen kommen. Durch die bereits landwirtschaftlich geprägte Lage und der bereits vorhandenen Splitterbebauung Unterhaslach sind diese ortsüblich und durch die Lage im Außenbereich sowie der Distanz zu den nächstgelegenen Siedlungsstrukturen von Preßgrund und Oberhaslach als zumutbar und vernachlässigbar einzustufen.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr durch Besucher, vor allem während eines Reitturniers, kann sich in diesem Bereich erhöhen. Da diese Turniere ca. ein- bis zweimal jährlich stattfinden, ist die Verkehrsbelastung zu vernachlässigen. Durch die Distanz zum Ort Preßgrund und Oberhaslach werden lediglich geringfügige Auswirkungen auf den Ort und dessen Bevölkerung zu erwarten sein, da kein Durchgangsverkehr in Preßgrund und Oberhaslach entstehen wird.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch,
- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

## **7.7 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Im gesetzlichen Rahmen ist die Erzeugung von Abfällen und Abwasser erlaubt, was entsprechend zu beseitigen ist. Besonders überwachungsfähige Abfälle sind in erheblichem Umfang nicht zu erwarten, da kein Industriegebiet ausgewiesen ist.

Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Netz des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Regental, ist bei der Gebietsentwicklung entsprechend zu erstellen. Das Niederschlagswasser kann vor Ort vorgereinigt, versickert oder gedrosselt an die natürliche Vorflut abgegeben werden.

## **7.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im gesetzlichen Rahmen beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen im Geltungsbereich möglich.

## **7.9 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Erhebliche Auswirkungen werden nicht gesehen

## **7.10 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

## **7.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

### **7.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die Flächen für das Sondergebiet überörtlich raumbedeutsame Reitanlage werden die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen verändern.

Auf Bebauungsplanebene können folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen vorgesehen bzw. festgesetzt werden:

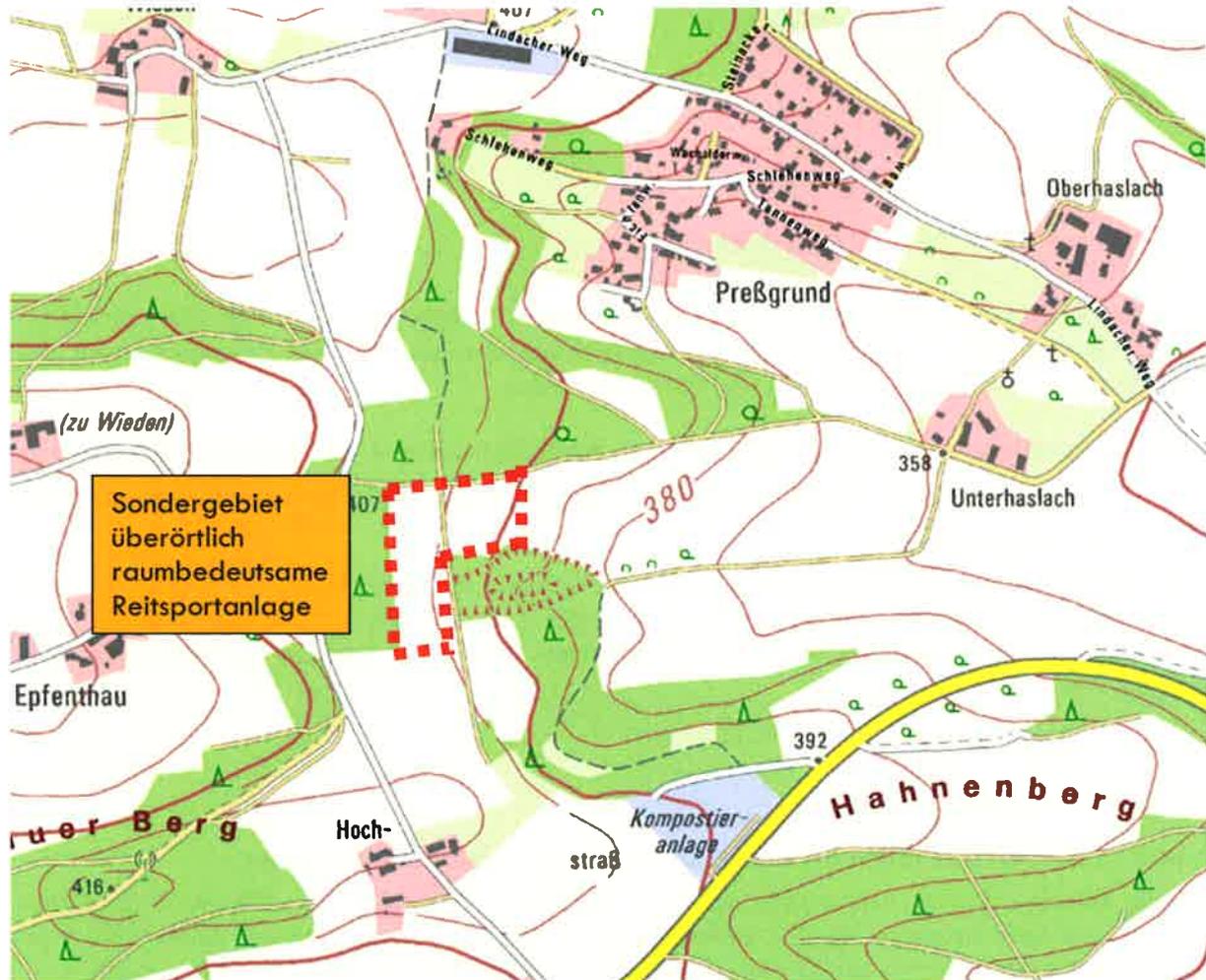
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei Verkehrsflächen/Stellplätzen,
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Maßnahmen zur Bewirtschaftung von nicht verunreinigtem Regenwasser, Festsetzungen zum Oberflächenwasserrückhalt
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Festsetzung einer Randeingrünung, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung, Pflanzbindungen und –pflichten etc.

### **7.11.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Der Grundstückseigentümer verfügt über ausreichend aufwertbare Grundstücke, die nach Bedarf bei entsprechender verbindlicher Bauleitplanebene dem Eingriff zugeordnet werden können.

## 7.12 Planungsalternativen

Mit Beginn der städtebaulichen Planung im Jahr 2016 wurde ein alternativer Standort nördlich des Ortsteils Hochstraß diskutiert. In einem durchgeführten Fachstellengespräch (Scoping) am 15.12.2016 wurden von mehreren Seiten Bedenken bezüglich des Standorts geäußert. Vonseiten der Regierung der Oberpfalz verstößt das Projekt gegen das Anbindegebot und somit gegen die Ziele des LEP 2013. Zudem führe die Standortwahl zu einer Zersiedelung der Landschaft. Ebenfalls ablehnende Stellungnahmen äußerten die Kreisbaumeisterin sowie die UNB. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Landschafts- und Ortsbild wären als erheblich einzustufen. Aus diesem Grund wurde diese Alternative nicht weiter verfolgt.



Topographische Karte mit Lageplan des Sondergebiets (rot) (Quelle: BayernAtlasPlus)

Eine weitere Alternative bestand im Umfang des Geltungsbereichs der Deckblattänderung. Im Bereich Preßgrund und Oberhaslach war die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen vorgesehen. Aufgrund der ablehnenden Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, wird diese Baugebietsentwicklung vorerst nicht weiter verfolgt.



Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe blieben aus, die Auswirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung blieben wie bisher bestehen.

### **7.13 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich sind dem Planverfasser in der Umgebung nicht bekannt. Durch die Ausweisung als „Sondergebiet überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage“ wird ausgeschlossen, dass Betriebe nach der sogenannten Seveso-III- Richtlinie im Geltungsbereich zulässig werden.

### **7.14 Zusätzliche Angaben**

#### **7.14.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB äußerten sich die Fachbehörden hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung nicht.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung.

### **7.14.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Keine wesentlichen Schwierigkeiten.

Angaben über Grundwasserstände, Drainagen, exakter Bodenaufbau, Kampfmittelreste etc. liegen nicht vor.

### **7.14.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt sind. Daher sind auf Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen zu formulieren.

## **7.15 Zusammenfassung**

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, der in der Marktgemeinde dokumentierten Anfrage für ein Sondergebiet überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage im Bereich von Unterhaslach die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Ein konkretes Ansiedlungsvorhaben bedingt eine Bauleitplanung. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Änderungsbereich als Sondergebiet „überörtlich raumbedeutsame Reitanlage“ ausgewiesen.

Der Gesamtumfang der Fläche beträgt ca. 4,9 ha. Der landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben wird entsprochen.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Angrenzend besteht die Splittersiedlung Unterhaslach. Im Osten verläuft die Autobahn A93. Nördlich und südlich schließt der Geltungsbereich an vorhandene Erschließungsstraßen.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind typische Vogelarten der Siedlungs-, Feld- und Gehölzbereiche zu erwarten. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Unvermeidbar werden bei Entwicklung der Bauflächen die Bodenbeseitigung sowie Bodenversiegelungen durch Überbauung. Für das Schutzgut Boden/Fläche sind erhebliche Auswirkungen nicht auszuschließen.

Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nur kleinräumig durch z.B. die neuen Versiegelungen zu erwarten. Aufgrund der freien Lage, angrenzenden umfangreichen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten und Erhalt von Gehölzstrukturen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Die Wahrnehmung der bisherigen Splitterbebauung und der angrenzenden freien unbebauten Bereiche wird durch das Volumen und die Höhe der neu entstehenden moderneren baulichen Anlagen verändert. Eine erhebliche negative Auswirkung auf die Ästhetik des Landschafts- und Ortsbildes ist aber nicht zu erwarten, da sich die zukünftige Nutzung als Reitanlage in die ländliche Struktur gut einfügt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Mensch/Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Nachhaltige Auswirkungen sind bei unfallfreiem und ordnungsgemäßem Betrieb der Reitanlage sowie Einhaltung/Prüfung einschlägiger Verordnungen, Verhütungsvorschriften und anerkannten Regeln der Technik nicht zu erwarten.

## 7.16 Quellenangaben

- **Arno Bunzel (2005)**, DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Gassner/Winkelbrand (2005)**, UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018**
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern
- **Regionalplan Region Regensburg**