

Stadt Regensburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 262
„EHEMALIGE ZUCKERFABRIK - OST“

Vorprüfung des Einzelfalls
gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Gunzenhausen, den 19.10.2020

Aktenzeichen: 11004-4



Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	Ferdinand Schmack jun. GmbH	Blumenstraße 16 93055 Regensburg
Auftragnehmer:	Baader Konzept GmbH www.baaderkonzept.de	Zum Schießwasen 7 91710 Gunzenhausen
Projektleitung:	Dr. Günther Kunzmann	
Projektbearbeitung:	M. Sc. Peter Böhm Dipl.-Biol. Dietmar Herold	
GIS:	Karin Weberndörfer	
Aktenzeichen:	11004-3	

Gunzenhausen, den 19.10.2020



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	5
1.3	Übergeordnete Ziele und Planungen des Umweltschutzes	5
1.4	Vorgehensweise	7
2	Kurzdarstellung der Planung	8
3	Bilanzierung gem. Baumschutzsatzung	11
4	Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB bzw. des entsprechenden Prüfschemas	12
5	Fazit	24
6	Literatur und verwendete Unterlagen.....	25

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Regensburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262 „Ehemalige Zuckerfabrik - Ost“ das Restareal der ehemaligen Zuckerfabrik einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Der Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik - Ost“ baut auf den bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 101 „Ehem. Zuckerfabrik“ auf bzw. erweitert diesen.

Es handelt sich um eine Planung der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,5 ha. Auf dem Gelände zwischen der Straubinger Straße (B 8) im Norden, der neu gebauten Zuckerfabrikstraße im Westen sowie der Bahnlinie Regensburg-Hof im Süden wird ein Urbanes Gebiet (MU), bestehend aus fünf Teilgebieten, ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt u.a. das Ziel der Schaffung von zentrumsnahen Wohn- und Arbeitsstätten. Zudem können durch die geplante Folgenutzung des Areals umfangreiche Flächeninanspruchnahmen in bislang unbebauten Bereichen vermieden werden.

Vorprüfung des Einzelfalls

Die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geht der Frage nach, ob der Bebauungsplan Nr. 262 „Ehemalige Zuckerfabrik - Ost“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Auch § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Zudem kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

Im vorliegenden Planungsfall sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, dass

- mit dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 70.000 m² festgesetzt wird (hier ist zu berücksichtigen, dass die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind),

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen,
- keine Anhaltspunkte vorliegen, die eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) erwarten lassen und dass
- eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs 2 zum BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Während die ersten drei Voraussetzungen für den Bebauungsplan eindeutig zutreffen, ist die etwaige Erheblichkeit von Umweltauswirkungen im Rahmen dieser Vorprüfung des Einzelfalls zu bewerten.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Wesentliche Rechtsgrundlage für die Vorprüfung des Einzelfalls ist § 13a Abs. 1 BauGB. Die Vorprüfung des Einzelfalls soll demnach auf Grundlage des Kriterienkatalogs der Anlage 2 des BauGB durchgeführt werden.

Neben den gesetzlichen Grundlagen des BauGB sind insbesondere das Naturschutzgesetz, das Bodenschutzgesetz sowie die Immissionsschutz- und Wasser-Gesetzgebung relevant. Daneben sind die übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) zu berücksichtigen.

1.3 Übergeordnete Ziele und Planungen des Umweltschutzes

Nachfolgend werden wesentliche Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Diese Forderung erhebt auch das BauGB. In § 1a heißt es:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur



Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2006

B I, 1.1 - Naturhaushalt

Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und – wo möglich – wiederhergestellt werden.

B I, 1.2.2 - Boden

Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wiederhergestellt werden.

Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.

B I, 1.2.3 - Altlasten

Es ist anzustreben, Altlastverdacht zu klären sowie Altlasten entsprechend ihrer Dringlichkeit zu sanieren und damit wieder nutzbar zu machen. Der Reinigung kontaminierter Böden und der Wiederverwendung des gereinigten Materials vorrangig vor der Ablagerung auf Deponien kommt besondere Bedeutung zu.

B I, 2.2.8.1 - Siedlungsgebiete

Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiterentwickelt werden.

Regionalplan Region Regensburg

Der Regionalplan enthält für den Geltungsbereich keine Festlegungen zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Die folgenden allgemeinen und fachlichen Ziele sind für das Planungsvorhaben aus Umweltsicht relevant.



Teil A, II, 2.4

In den Gebieten mit städtisch-industrieller Nutzung, insbesondere des Verdichtungsraumes Regensburg (...) sollen die Umweltqualität verbessert, innerörtliche Grün- und Freiflächen, insbesondere auch wertvolle Stadtbiotope, in ausreichendem Umfang erhalten, ergänzt und mit der freien Landschaft verbunden werden. Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung dieser Gebiete soll angestrebt werden, auch die Stabilität des Naturhaushalts zu erhöhen.

Teil B, II, 1.1

Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden. Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.

Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen gewerbliche Bauflächen sowie für den Osten industrielle Bauflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4 Vorgehensweise

Die Abarbeitung des Kriterienkatalogs erfolgt auf Grundlage von Geländebegehungen sowie den bereits verfügbaren Daten

Die Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ. Als Grundlage für die Auswirkungsprognose dient der aktuelle Stand der städtebaulichen Planung. Anschließend wird die Erheblichkeit der voraussichtlichen Auswirkungen bewertet.

2 Kurzdarstellung der Planung

Lage:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 262 „Ehemalige Zuckerfabrik - Ost“ liegt im Stadtteil „Innerer Osten“. Er wird im Norden von der Straubinger Straße, im Westen von der Zuckerfabrikstraße sowie im Südosten von der Bahnstrecke Regensburg-Hof begrenzt.

Festgesetzte Grundfläche:

Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt ca. 0,9 ha und liegt somit deutlich unterhalb der Grenze von 2,00 ha, ab der eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

Da sich die städtebauliche Gesamtkonzeption jedoch auf das Gesamtareal der ehemaligen Zuckerfabrik bezieht, ist ein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang mit dem bereits durchgeführten Bauleitplangebiet Nr. 101 „Ehem. Zuckerfabrik“ gegeben. Da die zulässige Grundfläche im B-Plangebiet Nr. 101 mit 1,96 ha festgesetzt wurde, ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von ca. 2,65 ha. Somit wird der Schwellenwert von 2,00 ha überschritten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 7,00 ha ist nicht gegeben.

Tabelle 1: Auszug Städtebauliche Kenndaten

	gepl. Nutzung	Gebietscharakter	Geschossigkeit	Parzellengröße	GR nach §19(2) BauNVO	GR nach §19(2) + §19(4) BauNVO	GF ges. [m ²] nach § 20 Abs.3 BauNVO
MU Teil 1	Gewerbe / soz. Nutzung	MU	2/6	4.529	2.754	4.250	12.502
MU Teil 2	Gewerbe	MU	7/2	3.029	1.490	2.578	7.040
MU Teil 3	Wohnen/ Gewerbe	MU	8	5.091	1.038	4.500	7.311
MU Teil 4	Soziale Nutzung + Wohnen	MU	6	3.418	1.360	2.370	8.150
MU Teil 5	Wohnen	MU	5/4	6.892	2.433	5.100	10.786
Summe Candis 2				22.959	9.075	18.798	45.789

Geplante Bebauung:

Eine straßenbegleitende Bebauung im Norden bezieht sich mit Ihrer differenzierten Höhenentwicklung auf das heterogene Gegenüber entlang der Straubinger Straße und schirmt das neue Quartier vom hohen Verkehrslärm der Einfallstraße ab. Der zentrale Platzbereich des neuen Quartiers erstreckt sich fast über dessen gesamte



Ost-West-Ausrichtung und bildet im Zusammenhang mit der westlich gelegenen städtebaulichen Struktur mit seinen rechteckigen Punkthäusern in unterschiedlicher Setzung eine neue Mitte, die als Zentrum des Quartiers dient. Die rhythmisch platzierten Gebäude erzeugen einen wechselseitigen Takt von Bebauung und Freiraum und verweben das gesamte Quartier sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung.

Die Geschossigkeiten staffeln sich von einer vier- bzw. fünfgeschossig gestaffelten Bauweise (MU Teil 5) entlang der öffentlichen Grünfläche im Süden bis zu sechs bzw. acht Geschossen (MU Teil 3+4) am urbanen Quartiersplatz. Entlang der Straubinger Straße entwickelt sich eine fünf- bis sechsgeschossige (MU Teil 1) durchgehende Bebauung, die durch einen siebengeschossigen (MU Teil 2) Baukörper im Osten die Stadtzufahrt zur Innenstadt Regensburgs stadträumlich markiert.

Erschließung:

Geplant ist eine neue Anbindung an die Straubinger Straße im Bereich Rübenhof Nord, wobei die Kreuzung bereits im Zuge des B-Planverfahrens Nr. 143 errichtet wurde und lediglich noch der Anschluss an die neue Planstraße hergestellt werden muss.

Das Erschließungskonzept sieht nur noch eine Planstraße (Verlängerung der Georg-Aichinger-Straße) vor. Die restlichen privaten Flächen werden mit Gehrechten belastet, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Parks stets gewährleistet und das Gebiet an sich überwiegend autofrei ist. Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes gewährleistet eine Durchgrünung der Siedlungsflächen. Darüber hinaus wird der gesamte südliche Abschnitt als große öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die für vielfältige Nutzungen zur Verfügung steht. Die Anlage der Grünfläche erfolgte teilweise bereits über den Bebauungsplan 101. Die bereits im Zuge der Realisierung des BP 101 erstellten ökologischen Ausgleichsflächen wurden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Nr. 262 verlagert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Verlegung der Ausgleichsfläche des BP 101:

Aufgrund des Wegfalls der Ausgleichsflächen im Bebauungsplan Nr. 101 entsteht nun die Notwendigkeit, Ersatz für diese Habitatelemente zu schaffen, d.h. Maßnahmen durchzuführen, die die gleichen Funktionen im räumlichen Bezug übernehmen können. Die gewählte Ersatzfläche für die Anlage der Zauneidechsen-Habitatstrukturen liegt südlich der ehemaligen Zuckerfabrik im Gleisdreieck zwischen der errichteten Lärmschutzwand und den Bahngleisen auf dem Flurstück Nr. 2643/40 der Gemarkung Regensburg und weist eine Größe von 1.180 m² auf. Aufgrund der Ungestörtheit und Unzugänglichkeit der Fläche, der südexponierten Böschungslage und des Kontaktes mit den angrenzenden Schotterflächen der



Gleise weist die Fläche eine sehr hohe Eignung zur Entwicklung von Zauneidechsenlebensräumen auf. Die Herstellung der Ersatzhabitate wurde im Dezember 2016 durchgeführt.

Aufgrund des Wegfalls der Ausgleichsflächen im Bebauungsplan Nr. 101 entsteht nun die Notwendigkeit, einen Kompensationsbedarf von 2.931 m² außerhalb der Bebauungsplangebiete zu realisieren, wobei diese neuen Maßnahmen in etwa die gleichen Ziele, d.h. die Entwicklung von mageren Biotopstrukturen ermöglichen sollten. Zusätzlich soll der Kompensationsbedarf durch die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 262 auf dieser Fläche ausgeglichen werden. Durch den dadurch entstandenen Kompensationsbedarf von 128 m² erhöht sich der Flächenbedarf auf insgesamt 3.059 m².

Als Maßnahme wird eine Ökokontofläche nördlich von Keilberg herangezogen (Flurstück 1449, Gemarkung Schwablweis). Hier wurde auf einer Ackerfläche ein extensives Grünland durch Mähgutübertrag hergestellt. Dieses umfasst eine Gesamtflächengröße von insgesamt 13.795 m². Die Fläche wurde am 23.09.2020 von der Stadt Regensburg abgenommen.

3 Bilanzierung gem. Baumschutzsatzung

Einzelbaumerfassung 2008 und 2011 – Bestand und Auswirkungen

Die Nummerierung der Bäume entspricht den Erhebungen des Jahres 2008 und 2011, welche im Rahmen des Südzucker-Rückbaues und des Bebauungsplanes 101 erfasst wurden.

Die genaue Lage der betroffenen Bäume wird im Bestandsplan (Anlage 1 zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) graphisch dargestellt.

Die Ermittlung der zu pflanzenden Ersatzbäume erfolgt nach folgendem Schema:

Stammumfang der voraussichtlich betroffenen Bäume (cm)	Anzahl Ersatzbäume
100-130	2
131-170	3
171-210	4
211-250	5
251-290	6
291-330	7

Baum-Nr.	Bestand			Betroffenheit	Ersatz
	Art		Stammumfang (cm)	ja / nein	Anzahl (Stk.)
10	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	125	Ja	2
11	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	125	Ja	2
146	<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	100-110	Ja	2
147	<i>Tilia spec.</i>	Linde	110	Ja	2
148	<i>Tilia spec.</i>	Linde	100-110	Ja	2

Im Bebauungsplan 262 werden insgesamt 67 Bäume festgesetzt. Damit ist der Ausgleichsbedarf von 10 Bäumen mehr als erfüllt.



4 Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB bzw. des entsprechenden Prüfschemas

Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas		
1	Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf ...			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 262 „Ehemalige Zuckerfabrik – Ost“ umfasst eine Fläche von 3,7 ha. Er sieht die Festsetzung eines Urbanen Gebietes vor. Die Parzellengrößen im Urbanen Gebiet umfassen für Wohnen insgesamt etwa 1,5 ha und die für Gewerbeflächen, soziale und Kulturelle Nutzung ca. 0,8 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt ca. 0,9 ha.		
	<i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i>		<i>nein</i>	<i>es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten</i>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Die Planung steht im Einklang mit den maßgeblichen Zielen des Regionalplanes der Region Regensburg (siehe Kap 1.3). Die rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Regensburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen gewerbliche Bauflächen sowie für den Osten industrielle Bauflächen dar. Die nun vorgesehenen Festsetzungen (Urbanes Gebiet) bleiben in allen Bereichen unterhalb dieser Gebietskategorie. Festsetzungen von Industriegebieten erfolgen nicht. Vor dem Hintergrund des geringeren Maßes der baulichen Nutzung und der geringeren potenziellen Störwirkungen der zulässigen Nutzungen sind durch das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes geringere Umweltauswirkungen zu erwarten, als dies bei der Verwirklichung von ausschließlich Industriegebieten der Fall wäre. Der Bebauungsplan Nr. 262 „Ehemalige Zuckerfabrik – Ost“ schließt die noch bestehende Lücke im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik und ergänzt den Bebauungsplan Nr. 101. Negative Beeinflussungen zukünftiger Planungen sind daher (auch aus Umweltsicht) nicht zu erwarten.		



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas	
	<i>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</i>	<i>nein</i>	<i>es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten</i>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Die Konversion des ehemaligen Industriestandortes der Zuckerfabrik in ein zentrumnahes Urbanes Gebiet in Verbindung mit einer der Lage angemessenen Verdichtung entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und vorrangig Innenentwicklungspotenziale genutzt werden sollen.</p> <p>Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder ökologisch hochwertiger Flächen an der Peripherie wird dadurch vermieden. Dies hat Vorteile für alle Umweltschutzgüter.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan beanspruchten Flächen weisen ganz überwiegend keine bzw. nur geringe Wertigkeiten hinsichtlich der Umweltschutzgüter auf.</p> <p>Die geplante Art der Nutzung und Bebauung berücksichtigt die bestehende Lärmsituation. So sieht die aktuelle städtebauliche Studie an der stärker belasteten Straubinger Straße als bauliche Nutzung ein Urbanes Gebiet vor, wobei hier Gewerbe, soziale und kulturelle Nutzung erfolgen soll. Das Teilgebiet hat zugleich eine abschirmende Wirkung für die südlich anschließende Bebauung. In diesem Teilgebiet ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Im Süden trägt die parallel zu den Gleisen liegende Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 11.50 m zur Abschirmung von Geräuschen aus dem Bahnbetrieb bei.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte und die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann aus derzeitiger Sicht, auch aufbauend auf den Erkenntnissen aus dem Bebauungsplan Nr. 101 durch das Baukonzept, die Anordnung von Nutzungen, die Orientierung von Gebäuden sowie durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Vertiefte Untersuchungen und gutachterliche Aussagen zum Thema Schall und Erschütterungen und den notwendigen Schutzmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und festgelegt.</p> <p>Die Schaffung einer baumreichen Bepflanzung leistet einen Beitrag zur Entwicklung des städtischen Grünzug-Vernetzungskonzeptes und bietet umfangreiche siedlungsnaher Frei- und Spielflächen.</p> <p>Negative gesundheitsbezogene Auswirkungen für die künftigen Bewohner des Urbanen Gebietes sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten.</p>	
	<i>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</i>	<i>nein</i>	<i>es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten</i>



<p>1.4</p>	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</p>	<p>Umweltbezogene Probleme, die als erheblich zu bewerten wären, bestehen nicht. Für die Mehrzahl der Umweltschutzgüter ist die Planung mit Vorteilen gegenüber der ehemaligen industriellen Nutzung und dem derzeitigen Zustand verbunden. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um bebaut oder versiegelte Flächen sowie um naturferne Schotter- und Freiflächen ohne Bewuchs, die im Zuge des Rückbaues der Zuckerfabrik entstanden sind.</p> <p>Für die nachfolgend aufgeführten Themenkomplexe wurden im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 101 bereits geeignete Lösungen gefunden, die auch im Bebauungsplan Nr. 262 wirksam bzw. weiterentwickelt werden.</p> <p><u>Lärm-Vorbelastung</u> Das Planungsgebiet wird im Norden vom Straßenverkehrslärm der Straubinger Straße beaufschlagt. Im Süden und Südosten wirken die Lärmimmissionen der Bahnlinien Regensburg - München/Passau und Regensburg-Hof sowie die der Hafenspange ein. Weiterhin können Lärmemissionen aus den gewerblichen Nutzungen außerhalb des Umgriffs auf das Gebiet einwirken, unter anderem durch das Blockheizkraftwerk im Westen. Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden daher bereits konzeptionell im Rahmen des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes und der Planung von Gebäuden Schallschutzvorkehrungen getroffen. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 101 wurde die Errichtung einer bis zu 11,50 m hohen Lärmschutzeinrichtung entlang der Bahnlinie Regensburg-Hof sowie im Gleisdreieck entlang der Bahnlinie Regensburg-München vorgesehen, die sich auch lärmindernd auf die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 262 auswirken wird. Vertiefte Untersuchungen und gutachterlichen Aussagen zum Thema Schall und Erschütterungen sowie die Konkretisierung der notwendigen Maßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte kann aufbauend auf den Erkenntnissen aus dem Bebauungsplan Nr. 101 sowie dem Immissionsschutzgutachten aus derzeitiger Sicht erreicht werden.</p> <p><u>Artenschutz</u> Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen entstehen durch die Anlage der großen Grünfläche überwiegend positive Effekte gegenüber dem derzeitigen Zustand nach Rückbau der Werksanlagen. Für die Zauneidechse (bisher keine Nachweise) ist auszuschließen, dass sie von Projektauswirkungen betroffen sein kann. Der Bebauungsplan Nr. 101 formulierte noch Vorgaben für konfliktvermeidende Maßnahmen. Insbesondere bei der Gestaltung der bereits verlegten Ausgleichsmaßnahme und jetzigen öffentlichen Grünflächen wurde speziell auf die Bedürfnisse der Art eingegangen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte für Vögel, wobei auch hier das Lebensraumpotenzial sehr gering ist, erfolgte die Entfernung der wenigen Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar.</p> <p>Während der Abrissarbeiten der ehemaligen Südzuckergebäude auf dem Gebiet des BP 101 und BP 262 waren auch Brutplätze von Turmfalke, Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz betroffen, welche in den alten Gebäuden brüteten. Es wird zwar davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion gewahrt bleibt, dennoch werden für alle vier Vogelarten Nistkästen aufgehängt. Dadurch sollen die Arten zusätzlich gefördert werden.</p> <p><u>Altlasten</u></p>
------------	---	--



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas		
		Bestehende Altlasten im Bereich des ehemaligen Werksgeländes der Zuckerfabrik wurden bzw. werden im Zuge der Rückbaumaßnahmen saniert. Für die vorliegende Umweltbetrachtung kann daher von der Altlastenfreiheit in diesen Bereichen ausgegangen werden.		
		<p><u>Stadtbild</u> Das Planungskonzept sieht die Festsetzung von maximal 8 Vollgeschossen vor. An den Rändern des Geltungsbereiches werden die Bauhöhen auf die umgebende Bebauung abgestimmt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu erwarten. Der ehemals industrielle Charakter des Gebiets (Vorbelastung für das Stadtbild) wird sich zugunsten eines zeitgemäßen Urbanen Gebietes wandeln. Auch bleiben die Bauhöhen deutlich unter den Höhen der ehemaligen, bereits abgerissenen Zuckersilos und auch unterhalb der Höhen des Gasometers (36 m). Im Vergleich zur bisherigen Bebauung durch die Anlagen der Zuckerfabrik ergeben sich somit deutliche Entlastungen für das Stadtbild.</p>		
	Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?		nein	es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Es bestehen keine Anhaltspunkte, die eine wesentliche Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften erkennen lassen. Die in der Naturschutz- bzw. Baugesetzgebung verankerten Instrumente der Eingriffsregelung sowie des Artenschutzes werden bei der Planaufstellung angewandt. Europäische Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 befinden sich nicht im wirkungsrelevanten Umfeld der Planung. Die Planung steht der Verwirklichung bzw. den Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie nicht entgegen. Auch in Hinblick auf den Bodenschutz – die Flächen sind im Bestand bereits weitestgehend versiegelt bzw. befestigt – oder den Gewässer- und Grundwasserschutz sind keine wesentlichen Betroffenheiten einschlägiger Vorschriften erkennbar.		
	Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?		nein	es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete , insbesondere in Bezug auf ...	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Angesichts der industriellen Vornutzung des Gebietes, der bestehenden Bebauung und Versiegelung und des vegetationslosen Zustandes im Bereich der Rückbauflächen sind für alle Umweltschutzgüter nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Eintreten dieser geringen Auswirkungen (siehe auch Nr. 1.4) ist sehr wahrscheinlich, da es sich um keine reine Angebotsplanung handelt, sondern dem Bebauungsplan ein konkretes Bebauungskonzept mit dem Ziel einer zügigen Verwirklichung zugrunde liegt.</p> <p>Bis auf die vorübergehenden baubedingten Auswirkungen (insbesondere Baulärm, visuelle Beeinträchtigungen etc.) sind diese geringen Auswirkungen als dauerhaft zu bezeichnen. Eine signifikante Häufung besonderer Umweltauswirkungen ist jedoch nicht zu erwarten. Die großen öffentlichen Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches werden darüber hinaus deutlich positive Auswirkungen und Verbesserungen zur Folge haben. Diese wurden zwar im Zuge des BP 101 errichtet, dennoch wirken sich diese durch die unmittelbare Nähe positiv auf den BP 262 aus</p> <p>Nicht reversible Eingriffe, insbesondere die Zerstörung nicht bzw. nur sehr langfristig wiederherstellbarer Biotope, erfolgen nicht. Es sind keine geschützten Biotope anzutreffen. Die Flächen sind außer wenigen Einzelbäumen weitestgehend vegetationsfrei.</p> <p>Die Flächen haben auch für wertgebende Tierarten oder Pflanzen so gut wie keine Bedeutung. Die Flächen sind sehr artenarm und haben keine Bedeutung für die biologische Vielfalt. Die ehemaligen Südzuckergebäude hatten für einige Vogelarten eine gewisse Bedeutung. Zwar bleibt die ökologische Funktion gewahrt, dennoch werden zur</p>



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas		
		<p>Verbesserung der Lebensräume für Turmfalke, Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz Nistkästen im Gebiet angebracht.</p> <p>Natürliche und unveränderte Böden sind aufgrund der Vornutzungen, der Versiegelungen und Rückbauflächen so gut wie nicht mehr vorhanden. Von einer Altlastenfreiheit in diesen Bereichen ist auszugehen.</p> <p>Still- oder Fließgewässer sind nicht betroffen. Der Grundwasserspiegel liegt so tief, dass bei den Baumaßnahmen keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches.</p> <p>Die Flächen haben derzeit keine Bedeutung für den Luft- und Klimahaushalt. Aufgrund der hohen Versiegelung bzw. des sehr geringen Bewuchses ist dagegen zu erwarten, dass mit der geplanten Eingrünung eine Verbesserung eintreten wird.</p> <p>Die Flächen haben im derzeitigen Charakter keine positive Bedeutung für das Stadtbild. Die jetzigen Strukturen wirken negativ auf das Umfeld.</p> <p>Mit den bereits getroffenen und konzipierten lärmindernden Maßnahmen (Lärmschutzwand, Bebauungskonzept, Gebäudegrundrisse) und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch konkret festzulegenden Maßnahmen zum Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen können aufbauend auf den Erkenntnissen des Bebauungsplanes Nr. 101 erhebliche Auswirkungen auf bestehende und künftige Anwohner vermieden werden.</p>		
		<p>Der Bebauungsplan dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum, der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und soz. kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und wird sich daher für die Bevölkerung eher positiv auswirken.</p> <p>Auch Auswirkungen auf Boden- oder Baudenkmäler sind nicht zu erwarten (siehe Nr. 2.6.9).</p> <p>Ebenso ist nicht zu erwarten, dass durch Wechselwirkungen erhebliche Umweltauswirkungen aufgebaut werden. Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern ist im derzeitigen Bestand stark gestört. Es ist eher von einer Verbesserung auszugehen.</p>		
	<p><i>Hat der Plan Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch und Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter? Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?</i></p>	<p><i>nein</i></p>	<p><i>es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten</i></p>	
2.2	<p>den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</p>	<p>Nach Verwirklichung der Planung ist durch den Zuwachs an Bewohnern sowie durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen, insbesondere mit einer Zunahme des Verkehrs auf der Straubinger Straße zu rechnen, wodurch eine zusätzliche Lärmbelastung entsteht. Gesamtstädtisch ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass das Verkehrsaufkommen durch die zentrumsnahe Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV insgesamt eher geringer</p>		



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas	
		sein wird, als bei Verwirklichung einer Planung vergleichbarer Größenordnung in den Randbereichen der Stadt. Weitere kumulative Auswirkungen, v.a. im Zusammenhang mit anderen Plänen und Programmen, sind nicht erkennbar. Grenzüberschreitende Umwelt-Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	
	<i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</i>	<i>nein</i>	<i>es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten</i>
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Besondere Umweltrisiken bestehen nicht. Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von besonderen Anlagen und Nutzungen vor, die ein hohes Gefährdungspotenzial für Mensch und Natur aufweisen. Im Vergleich zur industriellen Vornutzung des Geländes ist im Gegenteil mit geringeren Umweltrisiken zu rechnen. Werden im Zuge von Aushubmaßnahmen abfallrechtlich relevante Restbelastungen (Altlasten) angetroffen, z.B. aus der industriellen Vornutzung des Geländes, sind die abfallrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen und der Aushub gemäß den Abfallvorschriften zu verwerten oder zu entsorgen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden.	
	<i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen) zu rechnen?</i>	<i>nein</i>	<i>es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten</i>
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche (GR) von insgesamt ca. 9.000 m ² fest. Hinzu kommen Verkehrsflächen. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Allgemeinen auf den Nahbereich der jeweiligen Eingriffe (v.a. Versiegelungen). Für die Mehrzahl der Umweltschutzgüter ist die Planung jedoch insbesondere aufgrund der großen öffentlichen Grünfläche mit positiven Auswirkungen verbunden, die sich zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches vorteilhaft auswirken (z.B. hinsichtlich der Aspekte Freizeit und Erholung, Pflanzen und Lokalklima). Durch die Festsetzung von bis zu 8 zulässigen Vollgeschossen sind die Auswirkungen auf das Stadtbild auch in einem weiteren Umfeld zu betrachten. Insgesamt bleiben die Bauhöhen der zulässigen Gebäude jedoch deutlich unter den Höhen der ehemaligen, bereits abgerissenen Zuckersilos und auch unterhalb der Höhen des Gasometers. Im Vergleich zur ehemaligen Bebauung durch die Anlagen der Zuckerfabrik ergeben sich somit deutliche Entlastungen für das Stadtbild.	



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas	
	<i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i>	<i>nein</i>	<i>es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten</i>
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<p>Der ehemalige Industriestandort weist keine besondere Bedeutung und Sensibilität hinsichtlich der genannten Merkmale auf. Wesentliche Auswirkungen auf die genannten Merkmale sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Der Standort weist keine besonderen natürlichen Merkmale auf.</p> <p>Er besitzt keine wesentliche kulturhistorische Bedeutung. Evtl. noch vorhandene Bodendenkmale sind in Abstimmung mit den Fachbehörden freizulegen, zu dokumentieren und ggf. zu bergen.</p> <p>Das Gebiet unterliegt nach dem Rückbau der Werksanlagen der Zuckerfabrik derzeit keiner Bodennutzung. Es weist keine besondere Sensibilität hinsichtlich der geplanten Nutzungen auf.</p>	
	<i>Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenem kulturellen Erbes (z.B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte überschritten?</i>	<i>nein</i>	<i>es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten</i>



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas
2.6	folgende Gebiete	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in seinem wirkungsrelevanten Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), die Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet beträgt mehr als 1,2 km.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Die Entfernung zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet beträgt mehr als 2,3 km.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nationalparke sind nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Die Entfernung zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet beträgt mehr als 2.3 km.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotope vorhanden.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Keine Betroffenheit von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten; Der Planungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<p>Hinweise auf erhebliche Umweltauswirkungen auf Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, bestehen nicht.</p> <p><u>Luftqualität</u></p> <p>Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für die Stadt Regensburg enthält keine konkreten Aussagen zum Planungsumfeld. Am nächstgelegenen Messort am Rathaus wurden gemäß der Fortschreibung des Luftreinhalteplan in den letzten Jahren keine Grenzwerte überschritten. Durch die weitere Umsetzung der Maßnahmen im Luftreinhalteplan wird eine weitere Verbesserung der Luftqualität angestrebt.</p> <p>Bestimmende Faktoren für die Luftqualität im Planungsbereich sind die Emissionen von den umliegenden Verkehrswegen sowie die städtische und regionale Hintergrundbelastung.</p> <p>Die Verwirklichung der geplanten Bauquartiere ist mit einer Verkehrszunahme durch Anwohner- und Lieferverkehr verbunden. Die dadurch emittierten Luftschadstoffe führen zwar im Vergleich zum derzeitigen Zustand (Schotter- und Erdflächen nach Rückbau) zu einer leichten Erhöhung der lokalen Luftschadstoffbelastung.</p> <p>Im Vergleich zu der Situation vor dem Rückbau ist jedoch mit einer deutlichen Verbesserung der Luftqualität zu rechnen. Durch die frühere Verarbeitung von täglich bis zu 12.000 Tonnen Zuckerrüben während der Rübenkampagnen entstanden durch den damit verbundenen Anlieferverkehr zeitweise deutliche höhere Belastungen.</p> <p><u>Klima</u></p> <p>Durch die hohe Versiegelung und sehr geringe Eingrünung der Fläche zur Zeiten des Südzuckerbetriebes wird sich die Kleinklimatische Situation im Geltungsbereich nicht verschlechtern. Durch die vielen Baumpflanzungen wird die versiegelte Fläche stärker beschattet und gekühlt. Somit ist sogar eine Verbesserung des Kleinklimas anzunehmen.</p>



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Planungsgebiet liegt im dicht bebauten Stadtgebiet der kreisfreien Stadt Regensburg. Der Regionalplan weist Regensburg als Oberzentrum aus. Mit der Planung wird den Grundsätzen der Raumordnung nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG entsprochen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler.</p> <p>Südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich die Gebäude des ehemaligen städtischen Gaswerkes (Gaswerk, Transformatoren- und Kesselhaus, Uhren- und Reglerhaus, Reinigerhaus, Gasometer) aus dem frühen 20. Jahrhundert. Diese sind denkmalgeschützt.</p> <p>Direkte Auswirkungen entstehen nicht. Indirekte Beeinträchtigungen, z.B. durch optische Beeinflussungen, auf die Baudenkmäler des städtischen Gaswerkes entstehen aufgrund des Abstandes und der dazwischenliegenden Bebauung ebenfalls nicht. Durch den erfolgten Rückbau der Zuckerfabrik und die Anordnung der großen Grünfläche im Süden des Planungsbereiches, tritt v.a. der ca. 36 m hohe Gasometer künftig deutlicher in Erscheinung und wird als markantes Wahrzeichen in den städtebaulichen Kontext eingebunden.</p> <p>Insgesamt bleiben die Bauhöhen der zulässigen Gebäude deutlich unter den Höhen der ehemaligen, bereits abgerissenen Zuckersilos und auch unterhalb der Höhen des Gasometers (36 m). Im Vergleich zur bisherigen Bebauung durch die Anlagen der Zuckerfabrik ergeben sich somit deutliche Entlastungen und Verbesserungen für das Stadtbild.</p> <p>Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht vor. Darüber hinaus ist es durch die industrielle Vornutzung des Geländes mit teils tiefreichenden Gründungen nicht sehr wahrscheinlich, dass evtl. vorhandene, bislang unbekannte Bodendenkmale auf dem Areal überdauert haben.</p> <p>Außerhalb des Geltungsbereiches existieren im Bereich der Straubinger Straße und nördlich davon Hinweise auf ein Gräberfeld der Mittellatènezeit, ein Körpergrab vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Römische Münzfunde, die möglicherweise mit einer römischen Bebauung zusammenhängen. In diesem Areal verlief außerdem eine römische Heeresstraße.</p> <p>Beeinträchtigungen von Bodendenkmälern sind aufgrund der Vornutzung des Geländes daher unwahrscheinlich. Wegen der nördlich angrenzenden Befunde, sind Verdachtsmomente jedoch nicht gänzlich auszusräumen. Gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Erdarbeiten im Planungsbereich die bodendenkmalpflegerische Erlaubnis beim Amt für Archiv und Denkmalpflege, Domplatz 3, 93047 Regensburg, zu beantragen.</p>



Nr.	Kriterium	Auswirkungsprognose, Beantwortung der Fragen des Prüfschemas	
	<p><i>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete, auf Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte oder Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler sowie archäologisch bedeutende Landschaften?</i></p>	<p><i>nein</i></p>	<p><i>es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten</i></p>

5 Fazit

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist. Die Umnutzung der ehemaligen Industriefläche verfolgt das Ziel einer geordneten Innenentwicklung und bewirkt für die Mehrzahl der Umwelt-Schutzgüter positive Auswirkungen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

6 Literatur und verwendete Unterlagen

- BAADER KONZEPT (2008):
Landschaftspflegerische Begleitplanung (inkl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung) für den Rückbau des Südzucker-Werkes Regensburg.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT (2010):
Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Regensburg. 2. Fortschreibung
November 2017.
- BEZZEL, E., GEIERSBERGER, I., LOSSOW, G.V., PFEIFER, R. (2005):
Brutvögel in Bayern. Ulmer.
- BLOCK UMWELTBERATUNG (2011):
Orientierende Untersuchung auf dem Grundstück Europcar - ehem. Shell
Tankstelle Fl.-Nr. 2266/3, Gemarkung Regensburg, Regensburg, Straubinger
Straße 8.
- GASSNER, E., BENDOMIR-KAHLO, G., SCHMIDT-RÄNTSCH, A., SCHMIDT-RÄNTSCH, J.
(2003):
Bundesnaturschutzgesetz. Kommentar. C.H. Beck, München.
- IFANOS-PLANUNG (2009):
Naturschutzfachplanung Stadt Regensburg (Stadtbiotopkartierung), Bericht
Fauna.
- LFU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2010):
Artenschutzkartierung Bayern. Stand 28.01.2010
- LFU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2011):
Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Bayerische Biotopkartierung.
Download von <http://www.bayern.de/lfu/natur/index.html>.
- 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.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007):
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der
Bauleitplanung. Ergänzte Fassung, München.
- SCHÖNFELDER; P., BRESINSKY; A. (1990):
Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Bayerns. Verlag Eugen Ulmer,
Stuttgart.
- STMLU - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT
(2003):
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und
Landschaft
- LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Antrag auf Ausgleichsflächenbevorratung
Ausgleich für Bebauungspläne / Ausgleich nach BauGB (Keilberg) (Januar 2020)