

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

“Gewerbegebiet an der B16 bei Großberg“ Gemeinde Pentling

**Flur-Nummern: 123/1, 162/13, 123 und 111/6(TF)
Gemarkung Graßfing, Gemeinde Pentling**

Gemeinde Pentling
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz



SATZUNG FASSUNG 23.04.2020

Teil C: Begründung mit Umweltbericht

GEMEINDE PENTLING
AM RATHAUS 5
93080 PENTLING

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
ING.-CONSULT
DIPL. ING. A. LEHNER
MARKUSWEG 6
93164 WALDETZENBERG

UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNG:
DIPL.-ING. STEPHAN KÜSTER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
AN DER SCHLOSSBREITE 37
93080 PENTLING

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	1
1. Planungsanlass.....	2
2. Ausgangssituation.....	3
2.1.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff.....	3
2.1.2 Eigentumsanteile	6
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	7
2.2.1 Nutzungen.....	7
2.2.2 Verkehrliche Erschließung	8
2.2.3 Orts- und Landschaftsbild, vorhandene Baustrukturen	8
2.2.4 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion	10
2.2.5 Erholung.....	10
2.2.6 Lärmsituation.....	10
2.2.7 Weitere Vorbelastungen	10
2.2.8 Sozialstruktur	11
2.3 Darlegung des aktuellen örtlichen Bedarfs.....	12
2.4 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren	14
2.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan	14
2.4.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	21
2.4.3 Informelle Planungen	22
2.4.4 Sonstige Beschlüsse.....	22
2.5 Rechtliche Ausgangslage	22
2.5.1 Vorhandenes Baurecht	22
2.5.2 Zurückstellungen, Veränderungssperren.....	23
2.5.3 Naturschutz	23
2.5.4 Wasserschutz.....	23
2.5.5 Immissionsschutz.....	24
2.5.6 Denkmalschutz	25
2.5.7 Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren.....	25
2.5.8 Satzungen und Verordnungen	26
2.5.9 Baubeschränkungen	26
2.5.10 Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	26
3. Planungsziele	27
3.1 Nutzung und baulicher Bestand	27
3.2 Erschließung.....	27
3.3 Orts- und Landschaftsbild.....	27
3.4 Erholung	28
3.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion	28
3.6 Infrastruktur.....	28
3.7 Wirtschaft.....	29
3.8 Sozialstruktur	29
4. Planungskonzept	29
4.1 Standortsuche – Alternativenprüfung	29
4.2 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption.....	29
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	31
4.4 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung	32
4.5 Versorgungseinrichtungen, Ver- und Entsorgung	33
4.6 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften	33
4.7 Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung.....	34
4.7.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden.....	34
4.7.2 Verringerung der Flächenversiegelung.....	34
4.7.3 Nicht überbaute Flächen.....	34
4.7.4 private Grünflächen als Straßenbegleitgrün	34

4.7.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	35
4.7.6	Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen	35
4.8	Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur	46
4.9	Immissionsschutz	46
4.10	Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,)	47
5.	Wesentliche Auswirkungen	48
5.1	Städtebau	48
5.2	Umwelt, insbes. Immissionsbelastungen.....	48
5.3	Grünordnung.....	49
5.4	Versorgung	49
5.5	Wirtschaftliche Entwicklung	49
6.	Maßnahmen	50
6.1	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes	50
6.2	Sozialplan	50
6.3	Bodenordnung (Umlegung)	50
6.4	Grunderwerb.....	50
6.5	Dienstbarkeitsbestellungen	50
6.6	Altlastensanierung	50
6.7	Kosten.....	50
6.8	Flächenbilanz.....	51
	Gesonderter Teil UMWELTBERICHT	52
1.	Beschreibung der Planung	52
1.1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	52
1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	52
1.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	53
2.	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	53
2.1	Landesplanung und Regionalplanung	53
2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	54
2.1	Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze.....	54
2.2	Schutzgebiete	54
2.3	Biotopkartierung Bayern	55
2.4	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	55
2.5	Denkmalschutzrecht	55
3.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	56
3.1	Fläche	56
3.2	Boden.....	56
3.3	Wasser.....	59
3.4	Klima und Luft.....	60
3.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	60
3.6	Landschaft und Landschaftsbild	61
3.7	Mensch und Gesundheit.....	61
3.8	Kultur und Sachgüter	62
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	63
3.10	Erzeugte Abfälle und deren Beseitigung	63
3.11	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	63
3.12	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	63

4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	64
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung	64
5.2	Maßnahmen zur Verringerung.....	64
5.3	Unvermeidbare Beeinträchtigungen	65
5.4	Ausgleichsmaßnahmen	65
6.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	65
7.	Zusätzliche Angaben	66
7.1	Merkmale der verwendeten Verfahren	66
7.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben..	66
7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .	66
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	67
9.	Sonstiges	69
	SONSTIGE ANLAGEN	70
	Anlagenverzeichnis:	70
ANLAGE 1	Schalltechnische Untersuchung	71
ANLAGE 2	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	72
ANLAGE 3	aktueller Planungsstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ...	73
ANLAGE 4	Literatur- und Quellenverzeichnis	74

BEGRÜNDUNG

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um einen sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß den Empfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 16/17, wird der Regelungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitestgehend allgemein umschrieben. Die Detaillierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des Durchführungsvertrages. Zur Beurteilung der Auswirkungen werden jedoch die grundlegenden Festsetzungen bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Das Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist informative in den Anlagen beigefügt.

Grundsätzliches Ziel ist es, die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten werden. Über dies soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Für die Aufstellung soll das sog. Regelverfahren mit den Beteiligungsschritten nach den § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Verwendung finden, während dieser die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), ermittelt und bewertet werden. Durch den Normgeber werden die ermittelten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Dieser Erkenntnisprozess kann erforderlichenfalls zur Ergänzung, Anpassung, Zielkorrektur oder Neuausrichtung führen. Dies ist vom Gewicht abhängig zu machen.

Es findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Anwendung. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

1. Planungsanlass

Die Ortschaften Graßlfing und Großberg der Gemeinde Pentling grenzen im Osten direkt an die Bundesstraße B16 an. Durch das gestiegene Verkehrsaufkommen ist die Verkehrslärmbelastung dieser Ortsteile in den letzten Jahre kontinuierlich gestiegen. Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Bundesstraße beabsichtigt der Bund nun die Bundesstraße B16 zwischen Regensburg und Bad Abbach um eine Spur auszubauen. Das Staatliche Bauamt hat der Gemeinde Pentling die Möglichkeit in Aussicht gestellt, im Zuge dieses Ausbaus einen Lärmschutz entlang der Bundesstraße zu schaffen. Hierfür ist der durchgängige Ausbau der Bundesstraße von der Brücke Großberg bis zur Gemeindegrenze Bad Abbach erforderlich. Um diesen 3-spurigen Ausbau durchführen zu können, ist die Verlegung der bei Graßlfing vorhandenen Tankstelle unerlässlich. Das Staatliche Bauamt hat als neuen Standort für die Tankstelle den bisherigen Rastplatz an der Westseite der B16 vorgeschlagen. Die Tankstelle würde allerdings anders als bisher lediglich auf dieser westlichen Seite der Bundesstraße angelegt werden. Am alten Standort würde die Tankstelle rückgebaut werden, Flächen für die Verbreiterung der Bundesstraße ständen somit zur Verfügung. Die auf der östlichen Seite der Bundesstraße verbliebenen Flächen der jetzigen Bundesstraße wären nicht mehr von der Bundesstraße aus anfahrbar und für eine Mischnutzung verwendbar.

Die Gemeinde Pentling hat sich dafür entschieden durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Verlegung der Tankstelle planungsrechtlich zu sichern. Durch diese Verlegung wird der Ausbau der Bundesstraße ermöglicht. Die in diesem Zuge erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen werden für die bestehenden Ortsteile eine wesentliche Verbesserung der Lärmsituation bewirken.

Der neuen Standort soll zusätzlich zur Anbindung von der Bundesstraße aus eine weitere Zufahrt von Nordwesten erhalten. Sie dient überwiegend der Versorgung des Gebietes, kann aber auch von Anliegern der Ortschaften genutzt werden, die Tankstelle ungehindert und ohne Umwege erreichen, zudem ist die Nutzung dieser Strecke als Rettungsstrasse möglich.

Der Gemeinde Pentling mangelt es an Gewerbeflächen. Eine Neuausweisung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet erfolgte bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010. Die 5,3 ha große Fläche ist bereits nahezu vollständig bebaut, weitere Ausweisungen von Baugebieten fanden in der Zwischenzeit nicht statt.

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm sollen aber die regionalen Wirtschaftsstrukturen für kleine und mittelständische Betriebe möglichst gestärkt und günstige Standortvoraussetzungen geboten werden. Daher sollen ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden.

Die aufgrund der Optimierung der Immissionsbelastungen für die Ortschaften Graßlfing und Großberg verursachte Verlagerung der Tankstelle stellt eine neue Siedlungsfläche im Außenbereich dar. Dies widerspricht theoretisch den Zielen des LEP. Allerdings handelt es sich nicht um eine reine Neuausweisung einer Baufläche, sondern um eine Verlagerung einer bestehenden gewerblichen Fläche aus Gründen der Verbesserung der Immissions-Situation für vorhandene Siedlungsgebiete entlang einer Hauptverkehrsstrasse. Zudem ist die Nutzung direkt verursacht bzw. gebunden an diese Hauptverkehrsstrasse. Um dem momentan prosperierend agierenden regionalen Betrieb am neuen Standort eine nachhaltige Nutzung zu sichern bietet es sich an, am neuen Standort zusätzlich im geringen Maße weitere verknüpfte gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Die Gemeinde hat sich daher nach Rücksprache mit dem staatlichen Bauamt entschieden eine Fläche von rund 6.470 m² als gewerbliche Baufläche für dem Tankstellenbetrieb unterstützende Nutzungen wie Auto-Service, Gastronomie und Büro zuzulassen.

Das grundsätzliche Ziel der Gemeinde Wirtschafts- und Wohnstrukturen unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und unter Beachtung einer ausgewogenen Verteilung nachhaltig weiter zu entwickeln wird durch diese Ausweisung bestmöglich Rechnung getragen.

Die Untersuchung verschiedener Standorte wird im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes bereits ausführlich beschrieben. Ein geeigneter, an Siedlungsflächen angebundener Standort, der zudem den Ausbau der Bundesstraße ermöglicht liegt nicht vor. Für den, hinsichtlich der weiteren Kriterien geeigneten Standort am bisherigen Parkplatz der Bundesstraße sind daher besondere Festsetzungen zur Eingrenzung der zulässigen Nutzungen sowie zur Eingrünung erforderlich, um den Zielen der Landes- und Regionalplanung gerecht zu werden.

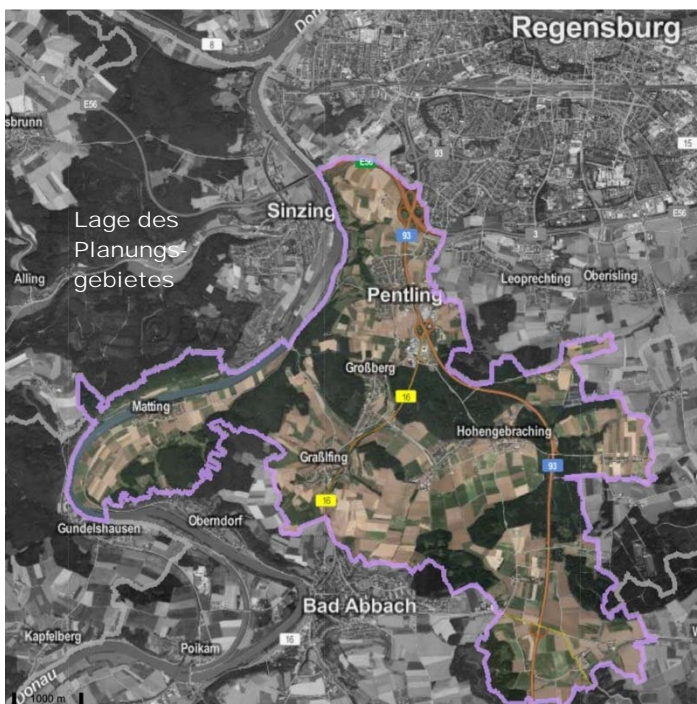
Das Vorgehen entspricht demnach u.a. dem Grundsatz des aktuellen Landesentwicklungsprogramms Bayern, wonach eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, der Nachfrage nach verfügbarem Gewerbeflächen möglichst Rechnung zu tragen hat.

Dem Gemeinderat wurde in der Sitzung vom 01.02.2018 grundsätzlich die damals bereits mit dem staatlichen Bauamt abgestimmte Planung für die Verlegung der Tankstelle an der B16 von Graßfing nach Großberg samt Ansiedlungsabsichten kleinerer gewerblicher Bauflächen vorgestellt. Nach einer Bürgerversammlung am 21. Februar beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.03.2018 den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für ein Gewerbegebiet an der Bundesstraße B16 bei Großberg aufzustellen. In einer weiteren Sitzung am 4.10.2018 billigte der Gemeinderat den Vorentwurf mit einem geänderten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 123/1, 162/13 und 123 sowie Teilflächen des Flurstücks 111/6 der Gemarkung Graßfing. Als externe Ausgleichsfläche wird auf das Flurstück Flur-Nr. 484 Gemarkung Oberndorf, Gemeinde Markt Bad Abbach, Landkreis Kelheim zurückgegriffen.

2. Ausgangssituation

2.1.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff



Der Ortsteil Pentling als Hauptort der Gemeinde stellt den am nördlichsten gelegenen im Gemeindegebiet dar und ist damit der Grenze zum Stadtgebiet Regensburg am nächsten.

In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich südlich von Pentling die Ortschaft Großberg. Graßfing folgt in südwestlicher Richtung als nächste Ortschaft. Diese beiden Ortschaften sind über die Ortsverbindungsstraße Regensburger Straße verbunden. An beiden Ortschaften führt östlich die Bundesstraße B16 entlang.

Der nördliche Teil des Plangebiets grenzt südlich an die Ortschaft Großberg an. Es liegt zwischen der Ortsverbindungsstraße Regensburger Straße im Westen und der Bundesstraße B16 im Osten.

In seinem ursprünglichen Zustand umfasste die Tankstelle, die sich bisher beidseitig der

Bundesstraße B16 befand eine Fläche von insgesamt ca. 1.500 m², wobei der östliche Teilbereich eine Fläche von ca. 470 m² umfasste bzw. die westliche Teilfläche von 1.030 m². Die Ein- und Ausfahrten, die sich auf der Grundstücksfläche der Bundesstraße befinden, sind in diesen Flächen nicht enthalten.

Durch die geplante und bereits genehmigte Modernisierung ergibt sich eine Erweiterung der westlichen Teilfläche auf ca. 1.365 m², sodass der künftige Flächenbedarf bei rund 1.800 m² zzgl. der erforderlichen Verkehrsflächen zur Anbindung an die Bundesstraße, bei weiterhin beengten Standortbedingungen liegt. Der Flächenumfang des im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung neu geplanten Gewerbegebietes liegt bei ca. 5.200 m² zuzüglich der Verkehrsanbindung. Hiervon sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung ca. 3.500 m² zu Überbauung vorgesehen. Bei den restlichen Flächen innerhalb des Baugebietes sowie den weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Grünflächen. Der durch den geplanten Ausbau der Bundesstraße nicht in Anspruch genommene Anteil des Altstandortes mit gut 800 m² kann im Gegenzug entsiegelt werden. Zudem werden zum Teil bereits versiegelte Flächen (Parkplatz mit ca. 800 m²) überbaut. Somit ist die Bilanz zwischen der Neuausweisung eines Gewerbegebietes und der Rücknahme von gewerblich genutzten bzw. versiegelten Flächen nahezu ausgeglichen.

Aktuell befindet sich vor allem ein Rastplatz der Bundesstraße B 16 auf der Fläche. Nach Westen hin wird dieser durch eine dichte Baum- und Buschreihe abgegrenzt. Das Gelände ist ebenerdig von der Bundesstraße aus angebunden. Nach Westen fällt das Gelände im Anschluss an den ausgebauten Parkplatz steil um circa 6,0 bis 7,0 m ab bis auf die Höhe der Ortsverbindungsstraße Regensburger Straße.

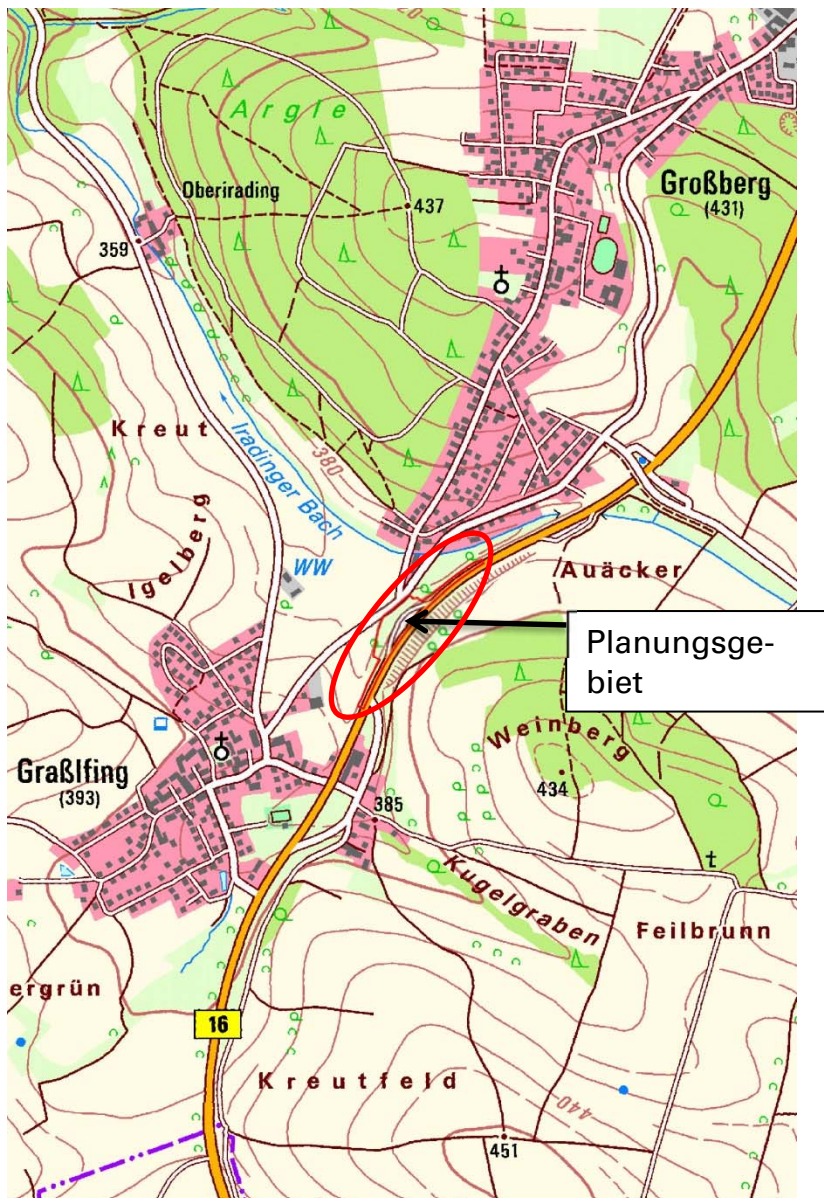
Mit Ausnahme der Bundesstraße und begleitenden Baum-bzw. Buschstreifen wird das Planungsgebiet umgeben von landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich liegt in einer Entfernung von ca. 50m das erste Wohnhaus der Ortschaft Großberg.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Pumpstationen, sowie eine Trafostation.

Im Norden und Nordwesten grenzen Verkehrsflächen gefolgt von bebauten privaten Wohngrundstücken an.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des Plangebietes beträgt ca. **18.436 m²** und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 123/1, 162/13 und 123 sowie Teilflächen des Flurstücks 111/6 der Gemarkung Graßfing.

Abb. Auszug Topographische Karte o.M.



Nach aktuellem Planungsstand sind 2.676 m² an Ausgleichsflächen erforderlich. Die Flächen können zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt werden. Weitere externe Ausgleichsflächen mit einer Größe von 760 m² sind erforderlich.

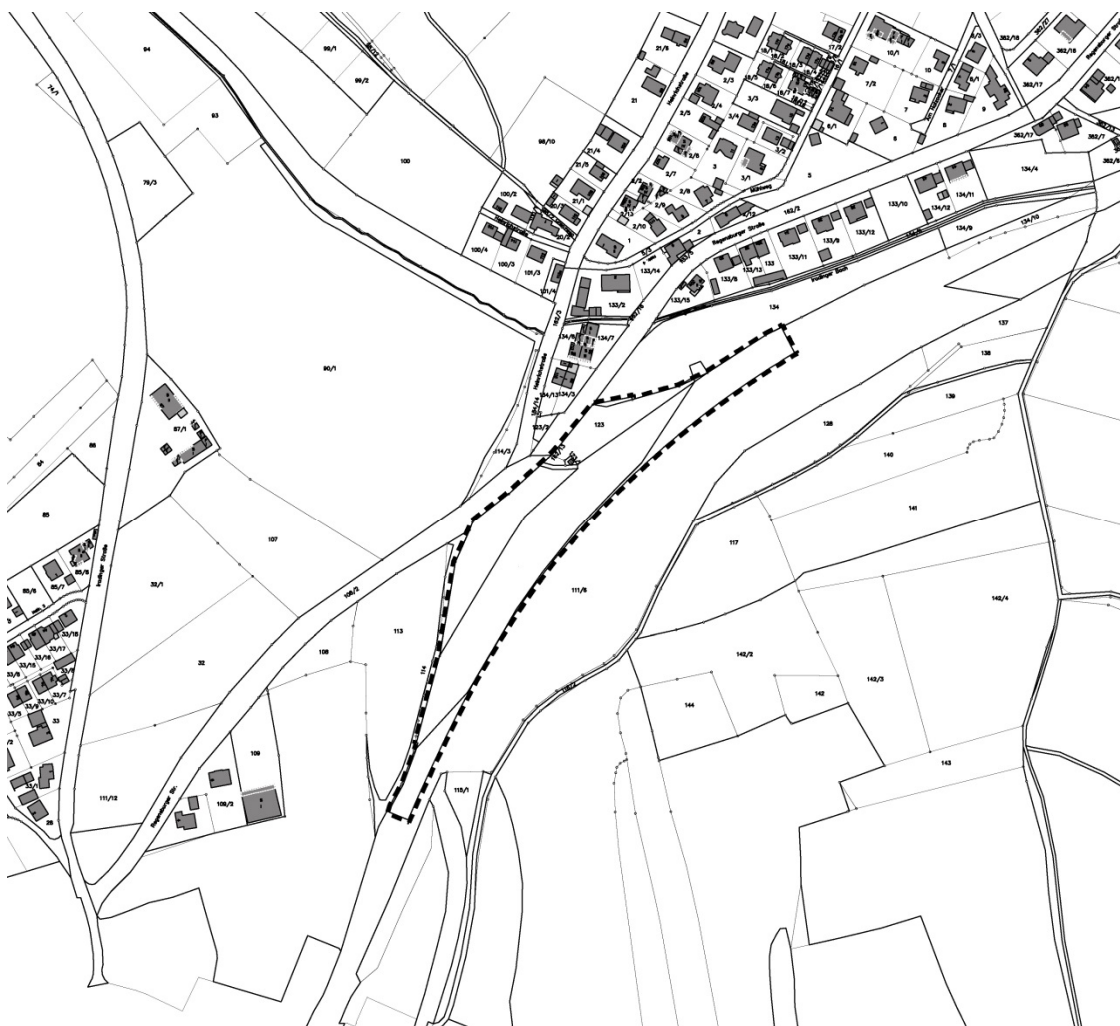
2.1.2 Eigentumsanteile

Das Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs auf dem das geplante Gewerbegebiet zum liegen kommt, befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Sie werden derzeit durch den Investor erworben. Die Zustimmung zum Verkauf durch den Eigentümer wurde bereits erteilt.

Die nördliche, dem Baugebiet zugeordnete Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Gemeinde Pentling. Die externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 760 m² befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stehen somit einer gemeindlichen Entwicklung durch Bauleitplanung zur Verfügung.

Abb. Planungsumgriff, o.M.



2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Nutzungen

Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs



Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit vorwiegend als Rastplatz der Bundesstraße B16 sowie als landwirtschaftlichen Nutzflächen für Grünland genutzt. Auf einer Teilfläche der landwirtschaftlichen Fläche ist derzeit die Baustelleneinrichtung für den örtlichen Glasfaserausbau gelegen.

Der Rastplatz sowie die Fahrbahnen der Bundesstraße sind nach Westen durch eine dichte Buschreihe von den Ortsteilen optisch abgegrenzt.

Im Nord-Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation, eine 20 kV-Leitung verläuft hier von Osten nach Westen. Eine Fern-Wasserleitung durchquert im nördlichen Bereich das Gebietes, zwei Schachtbauwerke der Wasserleitung befinden sich hier innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Nordwesten führt die Ortsverbindungsstraße Regensburger Straße direkt an den Geltungsbereich heran, entlang der Ostgrenze verläuft die Bundesstraße B16. Ein ständig wasserführender kleiner Bach befindet sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

An den Geltungsbereich angrenzende sowie im Nahbereich liegende Nutzungen

Das Planungsgebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Verkehrsflächen. Im Norden befinden sich in einer Entfernung von ca. 50 m die ersten Gebäude der Ortschaft Großberg. Bei den Gebäuden handelt es sich vor allem um Wohngebäude sowie Mischgebietstypische nichtstörende kleinere Gewerbebetriebe.

Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich die Ortschaft Graßlfing. Das dem Planungsgebiet am nächsten liegende Gebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m. In Graßlfing sind vor allem Wohngebäude aber auch mehrere auch größere landwirtschaftliche Anwesen vorhanden.

Gewerbliche Baugebiete befinden sich im Nordosten in einer Entfernung von ca. 1,5 km an der Autobahnausfahrt Pentling der A 93. Diese Autobahn verläuft von Norden (Hof) kommend nach Süden (Richtung Holledau) wobei auf Höhe der Ortschaft Großberg ein Schwenk nach Osten vorbei an der Ortschaft Hohengebraching erfolgt.

Östlich der Bundesstraße sowie westlich von Großberg befinden sich Waldgebiete. Südlich befindet sich ein Schwerpunktgebiet für Kulturlandschaftspflege.



2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebietes grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 16 (im Osten) sowie die Ortsverbindungsstraße zwischen Großberg und Graßfing (im Westen) an. Auf Höhenlage der Bundesstraße befindet sich derzeit ein Parkplatz mit Zu- bzw. Abfahrt von und zur Bundesstraße.

Somit ist die Voraussetzung für die verkehrliche Anbindung an die überörtlichen Bundesstraße B16 gegeben. Eine zweiseitige Erschließung insbesondere für die Versorgung sowie als Rettungszufahrt ist gegeben.

Die Voraussetzungen für eine fußläufige Erreichbarkeit sind nicht gegeben, da sich entlang der bestehenden Verkehrswege keine Fußwege befinden bzw. diese aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich sind.

Der westliche Bereich des ehemaligen Tankstellenstandortes ist nach Umsetzung des Ausbaus der Bundesstraße nicht mehr verkehrlich erschlossen.

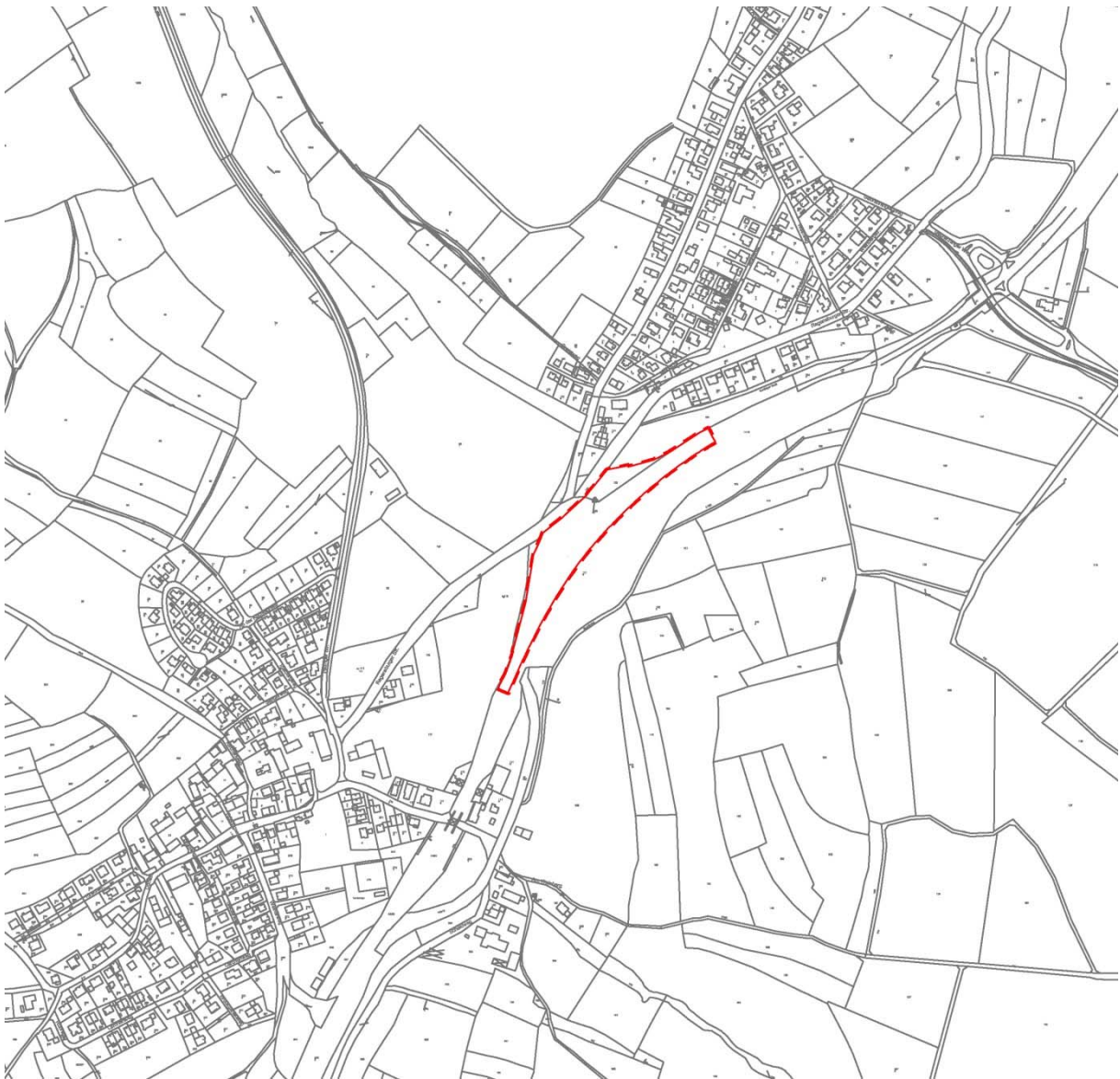
2.2.3 Orts- und Landschaftsbild, vorhandene Baustrukturen

Bei den zur Überplanung vorgesehenen Flächen handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie straßenbegleitende Gehölzsäume, nur der östliche Bereich entlang der Bundesstraße ist aktuell als Rastplatz der Bundesstraße angelegt. Der insgesamt rund 60 m breite Bereich entlang der Bundesstraße B 16 im Osten und der Regensburger Straße im Westen liegt südlich des Siedlungsrandes von Großberg. Entlang der Bundesstraße verläuft eine dichte Buschreihe die eine steile Böschung aufnimmt. Dadurch wird die Bundesstraße trotz Ihrer deutlich höheren Lage optisch gut von der Ortschaft Großberg und den westlich angrenzenden Flächen abgeschirmt. Durch den Rückbau des jetzigen westlichen Tankstellenbereiches in Graßfing kann die Bundesstraße auch von diesem Ortsteil abgetrennt

werden. Durch den geplanten Ausbau bzw. die damit einhergehenden Lärmschutzmaßnahmen der Bundesstraße wird eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation für die Ortsteile Großberg und Graßlfing erfolgen.

In den beiden Ortsteilen findet man sowohl freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und vereinzelt Mehrfamilienhäuser. Es sind vor allem in Graßlfing mehrere landwirtschaftliche Anwesen vorhanden ebenso wie kleinere gewerblich genutzte Baukörper. Grundsätzlich kann von einer locker bebauten dörflichen bzw. mischgebietstypischen Struktur der Siedlungen gesprochen werden. Dementsprechend finden sich größtenteils Baukörper in der Bauweise E + D und E + I, beziehungsweise aufgrund der Topografie auch die Bauweise U + E + 1.

Abb. Baustruktur:



2.2.4 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Insbesondere die Gehölzbestände, die nach Bau der Bundesstraße B 16 in den 70er Jahren entwickelt haben, haben insbesondere Bedeutung für das Landschaftsbild und eine Funktion zur Einbindung dieser Verkehrsstrasse in das Landschaftsbild.

Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. Amtlich kartierte Biotope sowie Biotoptypen nach Biotopkartierung Bayern liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umfeld nicht vor. Hochwertige Lebensräume liegen nicht vor. Besondere Bodenfunktionen sowie klimatisch relevante Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß dem Fachgutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind von den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie die Fledermausarten in ihrem Jagdlebensraum sowie Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Gilde der Gehölzbrüter betroffen. Aufgrund der hohen Vorbelastung bietet das Planungsgebiet jedoch nur geringe Lebensraumqualität. Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG werden daher nicht erfüllt.

Weitere zu beachtende Tier- und Pflanzenvorkommen wurden nicht festgestellt.

Es handelt sich um anthropogen überprägte landwirtschaftliche Produktionsflächen sowie den Straßendamm der Bundesstraße B16. Der Bestand an landwirtschaftlich genutzten Flächen lässt weitgehend auf ein sehr eingeschränktes Artenspektrum schließen. Die derzeitige Nutzung lässt hier auch keine Entwicklung von naturschutzfachlich wertvollen Lebensräumen zu. Die Gehölzstrukturen hingegen haben Bedeutung für die Eingrünung des bisherigen Straßenstrasse und weisen potential als Lebensraum insbesondere für Vogelarten auf. Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor.

Vgl. hierzu auch Teil E (gesonderter Teil - Umweltbericht).

2.2.5 Erholung

Wesentliche, öffentliche Frei- und Grünflächen sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die vorhandenen Feldwege haben eine untergeordnete Funktion für die Naherholung, da sie im Wesentlichen der Erschließung der Felder dient und keine weiterführende Verbindungsstruktur vorhanden ist. Wanderwege sind nicht vorhanden.

Lediglich den privaten Gartenflächen kann eine Erholungsfunktion für die Anlieger zugesprochen werden.

2.2.6 Lärmsituation

Der Geltungsbereich liegt unter Einwirkung von Verkehrslärm der östlich verlaufenden Bundesstraße B16.

Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten sind die in der Umgebung vorliegenden Nutzungen und deren Anforderungen an die maximal zulässigen Lärmbelastungen zu berücksichtigen.

2.2.7 Weitere Vorbelastungen

Vorbelastungen durch Immissionen wie Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Felder liegen im unmittelbaren Nahbereich nicht vor. Die von der Trafostation bzw. der Hochspannungsleitung im Norden des Geltungsbereiches ausgehenden elektromagnetischen Strahlungen führen zu keiner unzulässigen Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung.

Auch bestehen in Nahbereich keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Vorbelastungen durch Tierhaltung sind nicht bekannt.

2.2.8 Sozialstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur wird von sehr unterschiedlichen Einflüssen geprägt. Die durchschnittliche Zahl der Kinder und die steigende Lebenserwartung sind ebenso bestimmende Faktoren wie die Wanderungsbewegungen aufgrund vorherrschender positiver oder negativer Rahmenbedingungen. Diese Veränderungen sind grundlegend und nach derzeitigen Prognosen mittelfristig dauerhaft. Sie werden bereits heute in unserer Gesellschaft immer stärker spürbar. Der demografische Wandel stellt somit eine große Herausforderung für Politik, Verwaltung, Wirtschaft und jeden Einzelnen unserer Gesellschaft dar. Bei der fortschreitenden Globalisierung wird ein Standort im Wettbewerb um Unternehmen und Menschen nur erfolgreich sein, wenn er über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, ausreichende Flächen für künftige Entwicklungen, effiziente und attraktive Siedlungsstrukturen und eine intakte Umwelt verfügt.

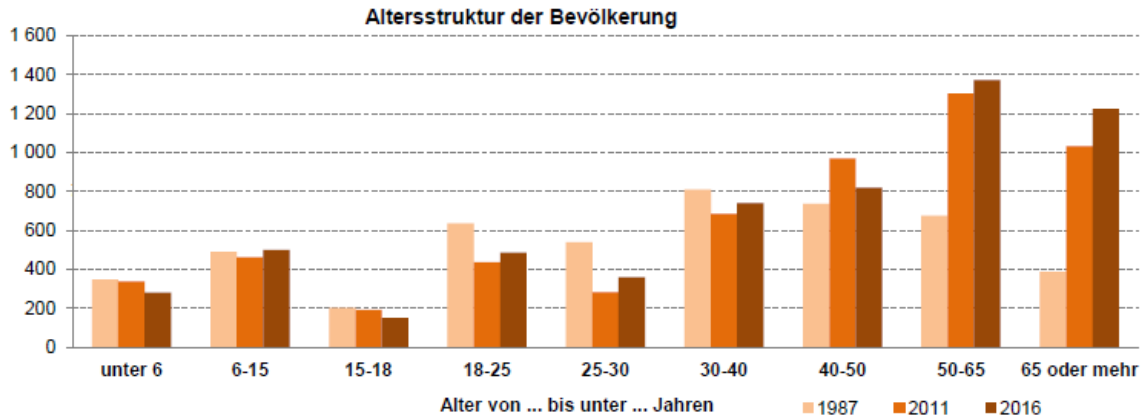
Im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt und wird sich weiter stark verändern. Bei der Bevölkerungsentwicklung öffnet sich in der Bundesrepublik wie auch im Freistaat die Schere zwischen den Regionen. Vor allem in strukturschwächeren Räumen nimmt die Bevölkerung bei überdurchschnittlichem Anstieg des Anteils älterer Menschen ab. Der demographische Wandel wirkt sich so zunehmend auf die Tragfähigkeit sozialer und technischer Infrastrukturen wie etwa Schulen, Krankenhäuser und Einrichtungen für ältere Menschen aus. Internationale Arbeitsteilung und globale Abhängigkeiten von Märkten nehmen zu.

Generell lässt sich feststellen, dass die Menschen in den hochtechnisierten Ländern älter und die geborenen Kinder mit jeder Generation weniger werden. Auch wird die Gesellschaft aufgrund der Zuwanderung von Migranten mit unterschiedlichen Bildungsvoraussetzungen vielfältiger.

Unterschiedliche soziokulturelle Strukturen und geographische Gegebenheiten können und sollen nach dem LEP nicht nivelliert werden. Es geht vielmehr darum, Chancengerechtigkeit zu gewährleisten, also den Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Hierzu zählt auch die Weiterentwicklung der spezifischen Stärken und Potenziale. Dies beinhaltet angesichts der Herausforderungen durch den demographischen Wandel u.A. dass eine bedarfsgerechten Steuerung der Versorgung mit Wohnraum, Arbeitsplätzen und erreichbare Einrichtungen der Daseinsvorsorge in ausreichender Zahl anzustreben ist.

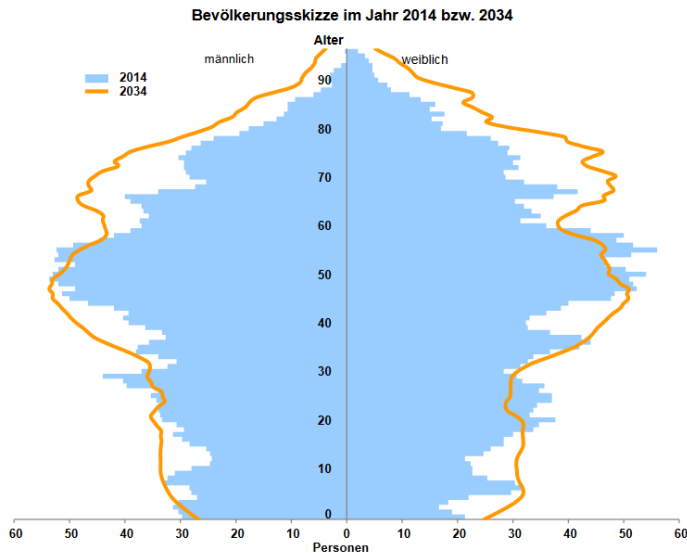
Gemäß Statistik kommunal 2017 für die Gemeinde Pentling herrschen in Pentling überwiegend ausgeglichene Sozialverhältnisse. Das Gro ist dem gut bürgerlichem Milieu im mittleren Einkommenssegment zuzuordnen. Der Anteil von ausländischen Mitbürgern liegt bei 3,4 %.

Die Altersstruktur stellt sich hierbei als "Baum" mit einem großen Anteil der 40 – 65jährigen dar (vgl nachfolgendes Balkendiagramm Altersstruktur Statistik kommunal 2017).



Mit einer Verschiebung der Altersstruktur des Bevölkerungsgroßteils zwischen 55 und 75 Jahren ist bis zum Jahr 2034 zu rechnen (vgl. nachfolgendes Diagramm Demographiespiegel Bayern, Gemeinde Pentling).

Graphiksammlung **Gemeinde Pentling**



Die Gemeinde Pentling verfügt über eine Bodenfläche von insgesamt rund 32.10 km². Davon sind 15,5 % Siedlungs- und Verkehrsflächen. Hiervon sind lediglich 1 % Industrie- bzw. Gewerbeflächen. Der Masterplan zum Teilraumgutachten weist Pentling „Vorwiegend örtlich bedeutsame Gewerbefunktion „ zu. Somit richtet sich die Funktion vorwiegend auf kleinteiligeres Handwerk und Gewerbe.

2.3 Darlegung des aktuellen örtlichen Bedarfs

Die grundlegenden gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen im zusammenhängenden Kontext, sowie der zugestandene landesplanerische Bedarf hinsichtlich des mittelfristigen Entwicklungshorizontes wurden grundsätzlich im öffentlichen Verfahren bei der Aufstellung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pentling dargelegt und durch Feststellungsbeschluss im Jahr 2010 (vgl. Punkt Nr.2.2.4 der Begründung) i.V.m Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Gemäß Erläuterungsbericht dieser Flächennutzungsplanfortschreibung 2010 sollte der Schwerpunkt der Steuerung der Gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Pentling auf der Pflege und Entwicklung des Bestandes liegen. Dem sollte auch die Bevorratung gewerblicher Entwicklungsflächen entsprechen.

Gründe hierfür ist die Tatsache, dass Pentling vorwiegend über eine rein örtlich bedeutsame Gewerbefunktion verfügt. Zudem stehen zum einen nur wenige Potentiale für die Entwicklung bestehender gewerblicher Bauflächen zur Verfügung. Zum anderen konnten auch neue gewerbliche Entwicklungsflächen in der Flächennutzungsplanfortschreibung nur in einem kleinen Umfang von 5 ha dargestellt werden, da keine geeigneten Alternativen im Gemeindegebiet vorhanden oder verfügbar sind.

Auch die Weiterentwicklung von Wohnflächen ist in Großberg und Graßlfing durch die Lage an der Bundesstraße sehr eingeschränkt. Ein in Großberg in der Flächennutzungsplanfortschreibung dargestelltes neues Wohngebiet ist nur mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) möglich.

Durch den vom staatlichen Bauamt geplanten Ausbau der Bundesstraße von Großberg bis Bad Abbach werden Immissionsschutzmaßnahmen entlang der nahe der Ortschaften Großberg und Graßlfing vorbei führenden Bundesstraße B 16 erfolgen. Dadurch werden für die bestehenden Misch- und Wohngebiete erheblich bessere Verhältnisse geschaffen werden.

Der Schutz und die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in bestehenden Siedlungsgebieten ist ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Ebenso die Schaffung von Entwicklungspotenzialen von ortsansässigen kleineren und mittelständigen Unternehmen.

Für den Ausbau der Bundesstraße wird die Verlegung der aktuell bei Graßlfing beidseits der Bundesstraße vorhandenen Tankstelle erforderlich. Die Ansiedlung der Tankstelle weiter nördlich auf dem jetzigen Rastplatz der Bundesstraße nahe des südlichen Ortsrandes von Großberg ermöglicht auch die Schaffung eines geringfügigen Entwicklungspotentials für ortsansässige Betriebe:

Neben der Tankstelle soll eine kleinteilige gewerbliche Baufläche an dieser Stelle ausgewiesen werden. Vorgesehen sind hier weitgehend der Tankstelle bzw. dem Verkehr der Bundesstraße zugeordnete Nutzungen. Nutzungswünsche für eine KfZ-Waschanlage sowie für einen Gastronomiebetrieb/eines Cafés liegen bereits vor.

Gemäß den Angaben aus „Statistik kommunal 2017 für die Gemeinde Pentling, erfuhr die Gemeinde seit der Flächennutzungsplanänderung eine jährliche Bevölkerungszunahme von 1,2 %, gemäß „Demographie-Spiegel für Bayern – Berechnungen für die Gemeinde Pentling bis 2034“ wird ein weiterer Anstieg um durchschnittlich jährlich 0,8 % prognostiziert. Diese Entwicklung liegt deutlich über den Werten des Freistaates Bayern (0,25 %) sowie des Landkreises Regensburg (über 0,38 %) der als „stark zunehmend“ hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung eingestuft wird.

Hinsichtlich der Gewerbeentwicklung stellt die Gemeinde seit Erschließung des Baugebietes „GE Autobahnausfahrt Pentling“ ca. 35 ha an gewerblich genutzten Flächen (Daten gemäß Statistik kommunal 2017, bezogen auf Daten der Flächennutzungsarten (ALKIS) durch Gewerbe und Industrie). Neuausweisungen an gewerblichen Bauflächen gab es seither nicht. Prognosen für die weitere Gewerbeentwicklung liegen nicht vor und können auch nur bedingt abgeleitet werden. Seit 2010 hat gemäß den genannten Daten eine Zunahme der gewerblichen Nutzungen von 14 % stattgefunden, also jährlich ca. 1,75 %. Die geplante Erweiterung an gewerblichen Bauflächen liegt bei 0,7 %, was für einen jährlichen Zuwachs eine vertretbare Zahl ist.

Gemäß den Anfragen von Firmen zur Gewerbeansiedlung könnte dieser Trend zwar fortgesetzt werden, jedoch können diese Flächen zum einen nicht zur Verfügung gestellt werden (derzeit keine Flächenreserven), zum anderen handelt es sich dabei weitgehend um großflächige Ansiedlungen, die eher eine überregionale Funktion haben. Das Interesse der Gemeinde

besteht eher darin, die regionale Wirtschaft zu unterstützen und gezielt für diese Bauland zur Verfügung zu stellen.

Bei der Tankstellenverlegung handelt es sich um einen ortsansässigen Betreiber, die Interessenten auf die weiteren Gewerbeeinheiten stammen ebenfalls aus der Region. Die Betriebe dienen weitgehend der Stärkung der Entwicklungsachse Regensburg - Ingolstadt im Sinne eines dem Verkehr dienenden Gewerbes. Die örtliche Versorgung ist hier untergeordnet.

Somit können durch die geplanten Entwicklungen entlang der Bundesstraße die bestehenden Siedlungsgebiete der Ortschaften Großberg und Graßlfing durch die neu entstehenden Lärmschutzeinrichtungen geschützt und der örtliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen gedeckt werden.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, die Verlegung der Tankstelle samt begleitender gewerblicher Entwicklungsflächen mittels Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich zu sichern.

2.4 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der aktuellen Fassung des Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1.9.2013 mit Änderung vom 01.03.2018 wird als Leitbild formuliert:

„Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern“

Bayern verfüge über hervorragende Standortqualitäten, vor allem auch der ländliche Raum. Insbesondere der demographische Wandel, die fortschreitende Globalisierung, der Klimawandel und der Umbau der Energieversorgung stellen die räumliche Entwicklung Bayerns aber vor neue Herausforderungen.

Mit dem „Aktionsplan demographischer Wandel“ hat die Staatsregierung 2011 Leitplanken zur Bewältigung des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum gesetzt. Mit ihrer Doppelstrategie – „Arbeit zu den Menschen bringen“ und „Zukunftsfeste Rahmenbedingungen für kleiner werdende Kommunen bzw. Teilräume schaffen“ – weist die Staatsregierung den Weg für gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Internationale Arbeitsteilung und globale Abhängigkeiten von Märkten nehmen zu. Bei der fortschreitenden Globalisierung wird Bayern im Wettbewerb um Unternehmen und Menschen erfolgreich sein, wenn es über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, ausreichende Flächen für künftige Entwicklungen, effiziente und attraktive Siedlungsstrukturen und eine intakte Umwelt verfügt.

Im LEP u.a. folgende Visionen formuliert:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Zur Schaffung gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen formuliert das LEP unter Punkt 1.1. (G) als Ziel:

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge

und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Unter Punkt „1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen“ wird folgendes Ziel formuliert:
(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Der Erhalt bzw. die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse für die Ortsteile Großberg und Graßlfing durch die Ermöglichung von Lärmschutzeinrichtungen zum Schutz vor Verkehrslärm wird durch diesen Bauleitplan ermöglicht. Arbeitsplätze örtlicher Firmen können erhalten und gestärkt werden.

Unter Punkt 3 Siedlungsstruktur werden folgende Ziele formuliert:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist...

(G) Bei der Ausweisung von nicht angebotenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Dieser Standort entspricht auf den ersten Blick zwar nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes, da es aber keine alternativen angebotenen Standorte im Gemeindegebiet gibt, die bandartige Entwicklung durch den Zweck der baulichen Ausweisung begründet ist und eine Zersiedelung der Landschaft mit allen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten

entgegengesteuert wird, erscheint dieser Standort als ausnahmsweise zulässig gemäß dem Landesentwicklungsplan einstuftbar.

- Der Standort der Tankstelle ist an eine Lage an der Bundesstraße B16 gebunden, die weiteren gewerblichen Nutzungen diesen der Tankstelle bzw. dem überörtlichen Straßenverkehr der Bundesstraße.
- Der topographischen Verhältnisse sowie schützenswerte Landschaftsteile lassen keine Entwicklung der geplanten Nutzung an einem angebundenen Standort zu.
- Die erforderlichen Ein- und Ausfahrten lassen keinen angebundenen Standort zu.
- Es handelt sich zwar um keinen Standort an einer Autobahn oder Autobahnähnlichen Straße, dennoch hat die Bundesstraße B16 eine besonderes wichtige Funktion auf der Entwicklungsachse Regensburg – Ingolstadt, die seit längerem deshalb weitgehend dreispurig ausgebaut wird.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geht nicht mit dieser Ausweisung einher.

Somit kann attestiert werden, dass die Ausweisung des neuen gewerblichen Baugebietes zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsstrasse erforderlich ist, ebenso wie zur Sicherung und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse in den vorhandenen Siedlungsteilen.

Zudem erfolgt die Ausweisung der Gewerbeflächen nur kleinflächig und in der Nutzung deutlich eingeschränkt zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an gewerbliche Bauflächen welche unmittelbar mit der Funktionsfähigkeit der Verkehrsstrasse verbunden sind. (Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Raststellen-Versorgung)

Die unter Punkt 4 im LEP formulierten Ziele zur Steuerung des Verkehrs wird mit vorliegendem Bauleitplan ebenfalls Rechnung getragen:

4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

Regionalplan

Im folgenden Abschnitt werden die für die verbindliche Bauleitplanung relevanten Inhalte des Regionalplans wiedergegeben.. Der Regionalplan wurde für das Kapitel A III Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte sowie Karte 1 Raumstruktur und Kapitel IV 2011 fortgeschrieben. Die Anpassungsfortschreibung an das LEP 2018 wurde noch nicht veranlasst.

Übergeordnetes Leitbild

- A I, 2 (Z) *„Gesunde Umweltbedingungen sollen in der Region Regensburg erhalten und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“*

Oben genannte Konflikte liegen nicht vor, sodass nicht zwangsläufig den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen ist. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden diese Ziele bereits berücksichtigt.

Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte

- A III, 1.3.1 (Z) Zur Entwicklung der Raumstruktur kennzeichnet der Regionalplan Region 11 die Gemeinde Pentling als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg. Die Gemeinde Pentling, insbesondere der Ortsteil Pentling liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse in Richtung Ingolstadt (vgl. Abb. Karte 1 Raumstruktur).



Abb. Karte 1 Raumstruktur

- A III, 2.3 (Z) *„Die Siedlungsschwerpunkte sollen in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Insbesondere soll angestrebt werden:*
- *Ergänzung fehlender Grundversorgungseinrichtungen in den Siedlungsschwerpunkten Barbing, **Pentling**, Sinzing und Wenzelbach“*

Die geplanten Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen vorwiegend dem Zweck der Versorgung des Verkehrs auf der B16 und stellt damit eine Versorgungsfunktion zur Stärkung der Entwicklungsachse dar.

Fachliche Ziele – Natur und Landschaft

- B I, 2 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (14) Donautalraum zwischen Kelheim und Regensburg verläuft westlich des Planungsgebietes entlang des westlichen Ortsrandes von Großberg.
- Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (18) Waldgebiete des Unterbayerischen Hügellandes südlich von Regensburg verläuft östlich der Bundesstraße B16. (siehe Abb. Auszug aus Karte 3 Landschaft und Erholung)

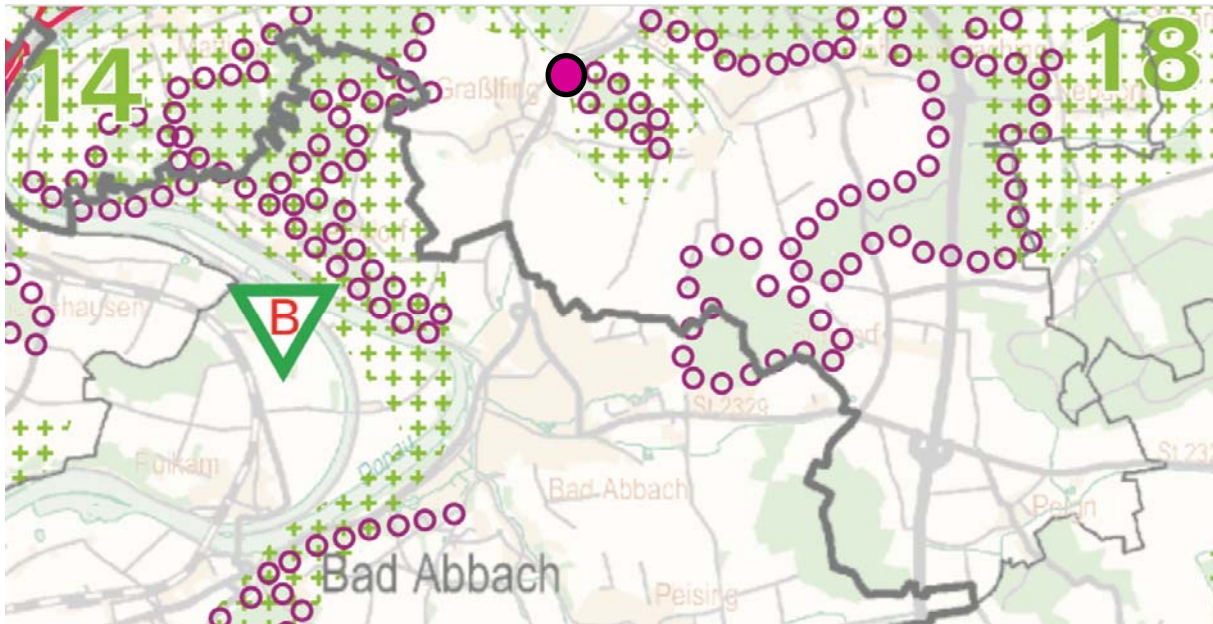
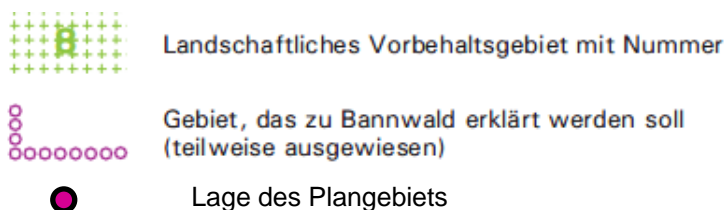


Abb. Auszug aus Karte 3 Landschaft und Erholung



Die geplante Nutzung der Flächen stellt keinen Konflikt zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet dar. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung findet dieses Ziele ebenfalls Eingang.

Fachliche Ziele – Natur und Landschaft

B I, 4.1 und 4.2 Als fachliche Ziele für **Natur und Landschaft** sieht der Regionalplan verschiedene Regionale Grünzüge vor, welche von stärkerer Siedlungstätigkeit und größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden sollen.

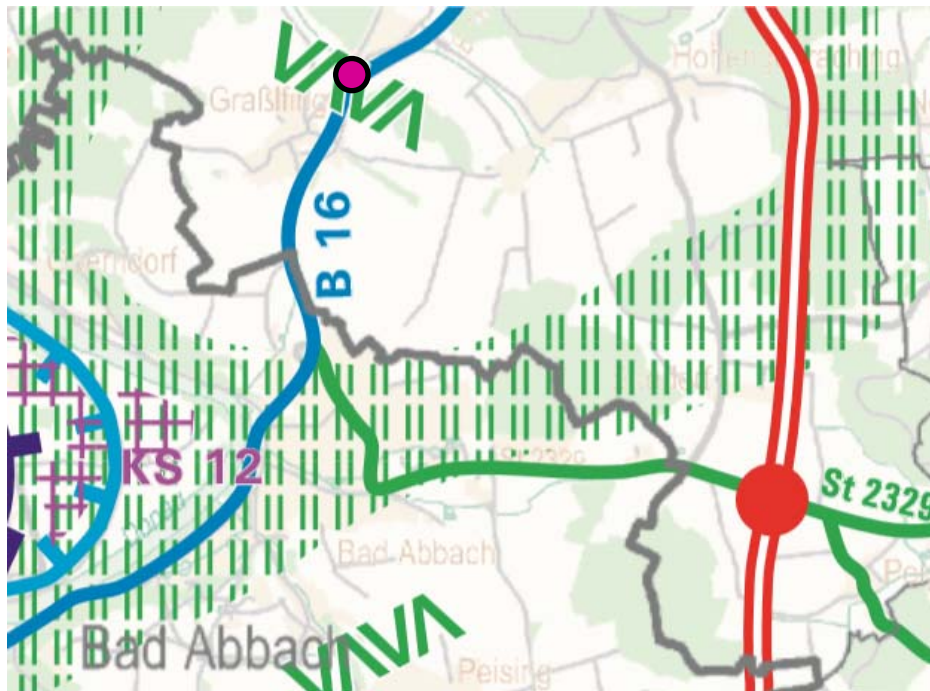
Die geplante Bebauung liegt in einem Bereich in dem Trenngrün vorgesehen ist. Durch ein Trenngrün soll vermieden werden, dass die Ortschaften Großberg und Graßlfing zusammenwachsen.

Die neuen gewerblichen Bauflächen dienen jedoch keineswegs der Verbindung der beiden Ortsteile Graßlfing und Großberg, sondern liegen abgetrennt von den Ortsteilen mit Ihrer Nutzung direkt der Bundesstraße B16 zugeordnet. Das Gewerbegebiet wird wie die Bundesstraße bisher durch eine dichte Hecken- und Baumpflanzung zu den Ortsteilen hin abgegrenzt. Zusätzlich sind Ausgleichsfläche vorgesehen, die eine Funktion des Trenngrüns übernehmen können bzw. einer Umsetzung auf den süd-westlich angrenzenden Flächen unterstützen. Es stehen für ein Trenngrün ausreichend potentielle Flächen (derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen) zu Verfügung. Ein weitere gewerblich Entwicklung nach Süden ist dadurch nicht möglich und seitens der Gemeinde auch nicht geplant.

Unter den genannten Voraussetzungen kann somit den Zielen des Regionalplans hinsichtlich der fachlichen Ziele zu Natur und Landschaft entsprochen werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden diese Ziele ebenfalls berücksichtigt.

Abb. Auszug aus Karte 2 Siedlung und Versorgung



-  Regionaler Grünzug
-  Trenngrün
-  Lage des Plangebiets

Fachliche Ziele – Siedlungswesen

„Siedlungsstruktur

- B II, 1 *Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.*
- 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.“*

Die Gemeinde Pentling liegt an der Entwicklungsachse Regensburg – Bad Abbach. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll an einer der Bundesstraße direkt zugeordneten Fläche eine von der Bundesstraße bedingte kleinflächige Gewerbefläche neu geschaffen werden als Ersatz für Flächen die aufgrund des notwendigen Ausbaus dieser Verkehrsstrasse wegfallen müssen. Diese kleinflächigen gewerblichen Bauflächen dienen der Stärkung der örtlichen

Arbeitsplätze in Verbindung mit der Tankstelle. Somit ist die Entwicklung dieser neuen Flächen auch aus Sicht des Regionalplanes positiv einzustufen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde dieses Ziele bereits berücksichtigt.

„Stadt- und Dorferneuerung

B II, 2.2

Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.“

„Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

B II, 3.3

Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.“

In der näheren Umgebung, vor allem in Graßlfing sind alte Siedlungsstrukturen vorhanden, die durch große landwirtschaftliche Anwesen geprägt sind. Der Erhalt dieser dörflichen Strukturen und der Schutz dieser Siedlung sowie der landschaftsprägenden Eigenart wird durch die geplanten Abschirmmaßnahmen der Bundesstraße zu den Ortschaften/ der Landschaft verbessert. Das geplante Gewerbegebiet ist sowohl funktional als auch optisch durch seine direkte Lage an der Bundesstraße B16 dieser zugeordnet. Durch den Rückbau der Tankstelle bei Graßlfing kann diese Ortschaft wesentlich besser von der Hauptverkehrsstraße durch optische sowie akustische Maßnahmen abgetrennt werden.

Fachliche Ziele – Land- und Forstwirtschaft

„Allgemeines

B III, 0

Die Land- und Forstwirtschaft in der Region ist zu erhalten und zu stärken. Sie soll zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Lebens- und Kulturraum beitragen. Der land- und forstwirtschaftlich tätigen Bevölkerung sollen Lebens- und Arbeitsbedingungen gesichert und, soweit erforderlich, geschaffen werden, die jenen der übrigen Bevölkerung wertgleich sind.

Landnutzung

B III, 1.1

Die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden.“

Durch das geplante Vorhaben werden landwirtschaftliche Flächen in geringem Umfang Anspruch genommen. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um extensiv genutzte Grünflächen am Rande einer bestehenden Hauptverkehrsstraße. Die Bewirtschaftungsmöglichkeiten dieser Flächen sind durch die Lage und Kleinteiligkeit sehr beschränkt. Somit sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft betroffen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden diese Belange ebenfalls berücksichtigt und in die gemeindlichen Entwicklungsüberlegungen eingestellt.

Zusammenfassung

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Gemeinde Pentling in der Planungsregion Regensburg (11) im gleichnamigen Landkreis.

Im System der zentralen Orte wird die Gemeinde Pentling nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2018 die Funktion eines Grundzentrums innerhalb des Verdichtungsraumes Regensburg zugeordnet. Der Regionalplan legt für die Gemeinde bis auf weiteres die Funktion eines Unterzentrums mit Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg fest. Dieser Raum stellt die Kernzone des Verdichtungsraumes Regensburg mit einer hohen Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen dar. Die Agglomerationsvorteile sowie die günstige Lage im Schnittpunkt von Fernstraßen, Eisenbahnen und der durchgehenden Wasserstraße bieten gute Voraussetzungen diesen Raum in positiver Weise - vor allem als Standort für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die hohe Anforderungen an Infrastruktur, Kommunikationsmöglichkeiten sowie den Arbeitsmarkt stellen - weiter zu entwickeln.

Bedingt durch die Lage im Raum hat Pentling die Aufgabe, die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Es ist für eine Bereitstellung und bedarfsgerechte Erschließung geeigneter gewerblicher Flächen, bedeutsamer Infrastruktur, Einrichtungen zur beruflichen Qualifikation, Kultur und Bildungsangebot, Angebot für Freizeit und Erholung, attraktive Wohngebiete sowie die Bewahrung und Pflege der Kulturlandschaft zu sorgen. Dies wird durch die Gemeinde weitgehend erfüllt bzw. angestrebt.

2.4.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

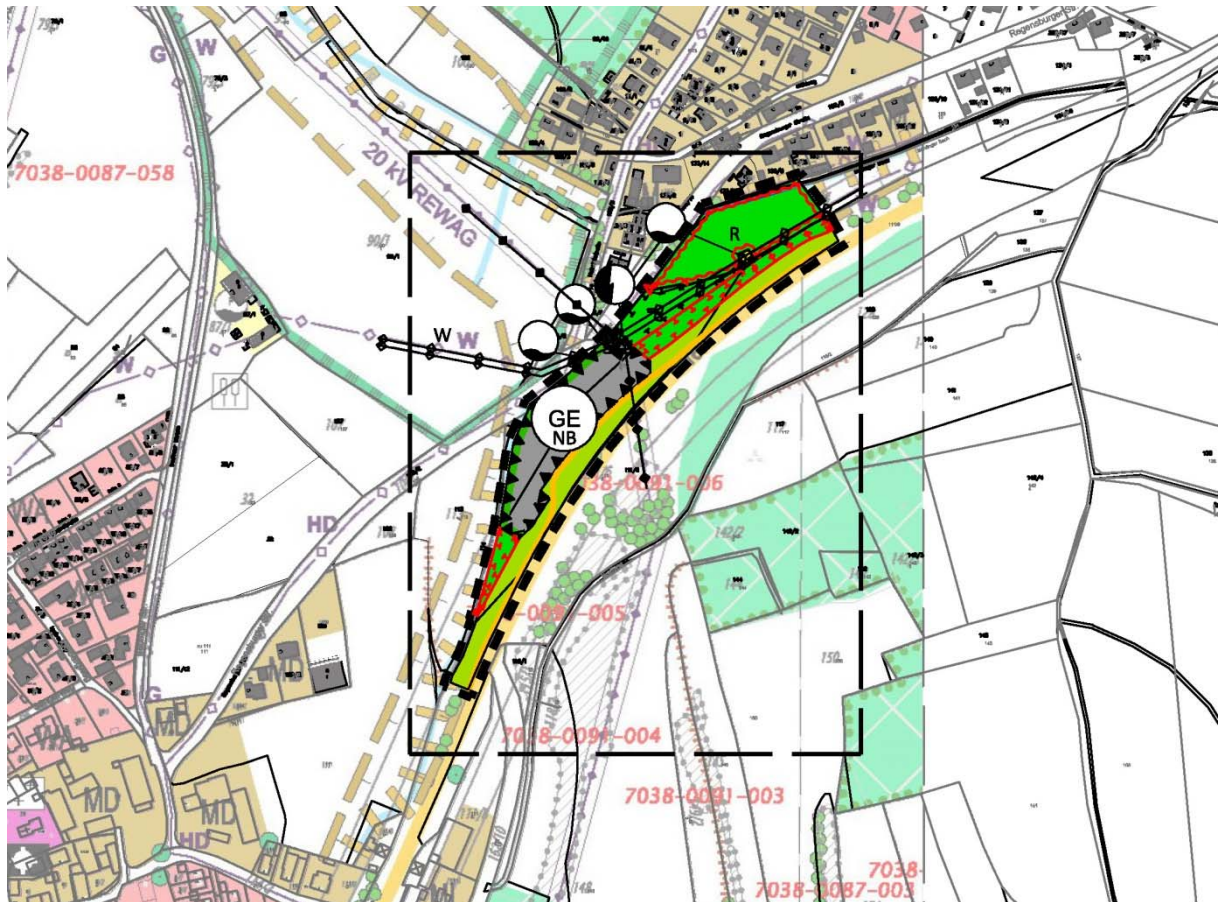
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling wurde im Zuge einer Gesamtfortschreibung mit Neuaufstellung des Landschaftsplanes überarbeitet.

Seit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 15.10.2010 besteht für die Gemeinde Pentling der aktuelle rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 5 werden die im Rahmen dieses Bebauungsplanes zur Bebauung vorgesehenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nördlich und südlich sind Grünflächen mit einer Funktion als Ausgleichsflächen sowie für eine geplante Maßnahme zur Schaffung von Retentionsraum dargestellt. Die bisherigen Flächen des Parkplatzes sind gemäß der geplanten Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße B16 als Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün dargestellt.

Die Flächendarstellung des südliche Teilbereichs (bisheriger Standort der Tankstelle) erfolgt ebenfalls als Ausgleichsfläche.

Vgl. nachfolgende Abb. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 5 (Auszug). O.M.



2.4.3 Informelle Planungen

-Nicht vorhanden-

2.4.4 Sonstige Beschlüsse

Keine.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

2.5.1 Vorhandenes Baurecht

Aktuell besteht kein Baurecht für das Planungsgebiet. Aufgrund der Planungen des Staatlichen Bauamtes zum Ausbau der Bundesstraße und der damit notwendig gewordenen Verlegung der Tankstelle bei Graßlfing hat sich die Gemeinde Pentling entschlossen, eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu einzuleiten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung der Tankstelle sowie die unter Punkt 1 beschriebenen positiven Entwicklungen für die bestehenden Ortsteile Großberg und Graßlfing werden damit geschaffen.

Aufgrund der Lage und Umgebung hat der Standort aktuell die Qualität eines Außenbereichs i.S. des § 35 BauGB.

Zur Umsetzung einer gewerblichen Baufläche formuliert sich der Bedarf einer vorbereitenden sowie einer verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs.3 BauGB i.V.m. § 8 BauGB und § 30 BauGB.

Weitere Bebauungspläne liegen im Wirkungsbereich nicht vor, wodurch sich in den naheliegenden Ortsteilen eine Bebaubarkeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB ergibt.

2.5.2 Zurückstellungen, Veränderungssperren

Zurückstellungen oder Veränderungssperren liegen nicht vor.

2.5.3 Naturschutz

Gesetzlich oder durch sonstige Verordnungen geschützte Flächen liegen nicht vor.

2.5.4 Wasserschutz

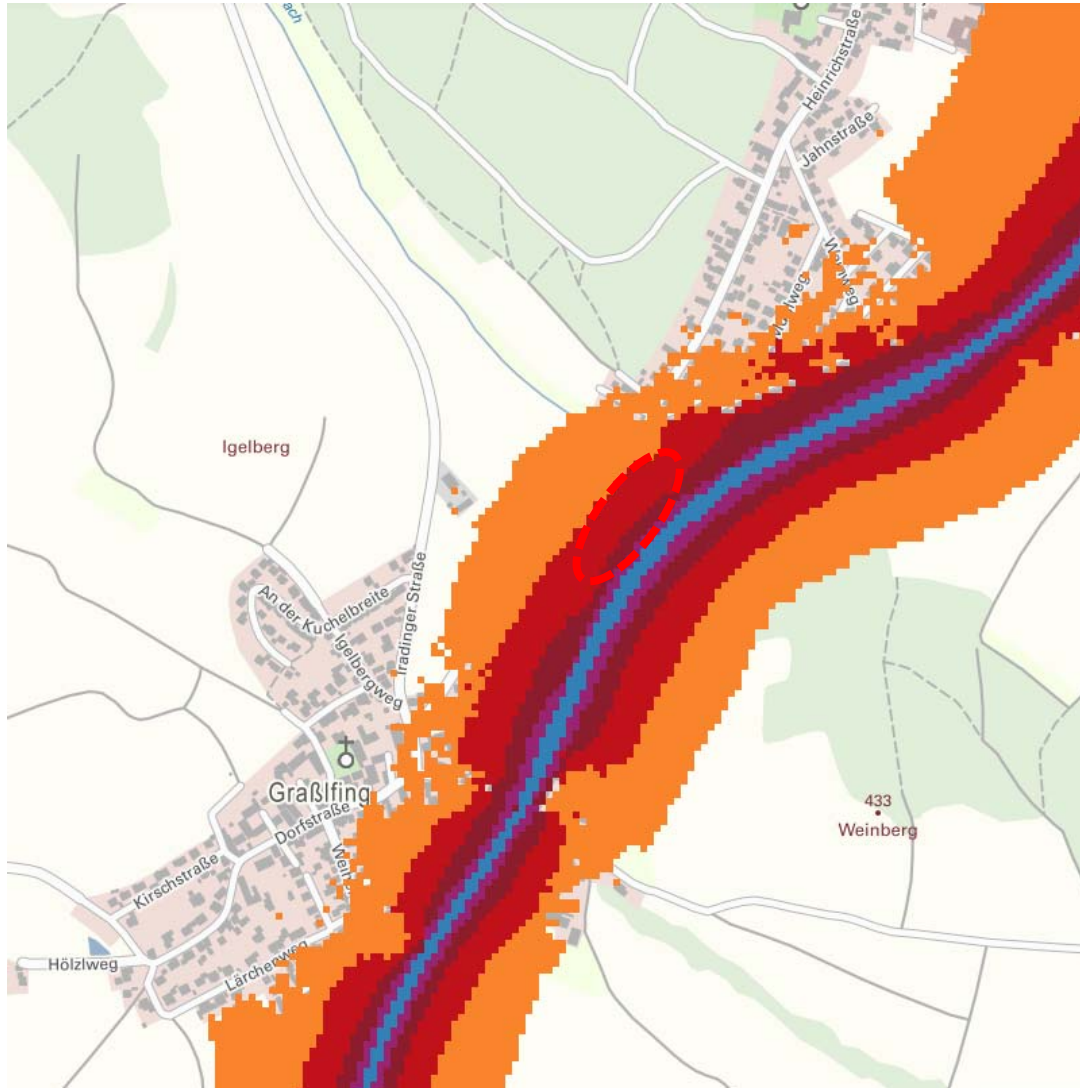
Das Plangebiet ist frei von oberirdischen Gewässern. Es gelten die allgemeinen Anforderungen und Vorschriften des Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) zum Schutz vor Verunreinigungen sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden durch Versiegelung. Besondere Anforderungen an Grundwasser-, Gewässer- oder Hochwasserschutz (z.B. Grund- oder Trinkwasserschutzgebiete u.Ä.) ergeben sich im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht.

Der außerhalb des Planungsbereiches entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Bach wird durch die Planungen nicht tangiert. Im Zuge der Bauarbeiten sind entsprechende Bestandsschutzvorkehrungen vorgesehen.

2.5.5 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt unter Einwirkung von Verkehrslärm der östlich verlaufenden Bundesstraße B16.

Abb. Lärm an Hauptverkehrsstraße (LDEN)

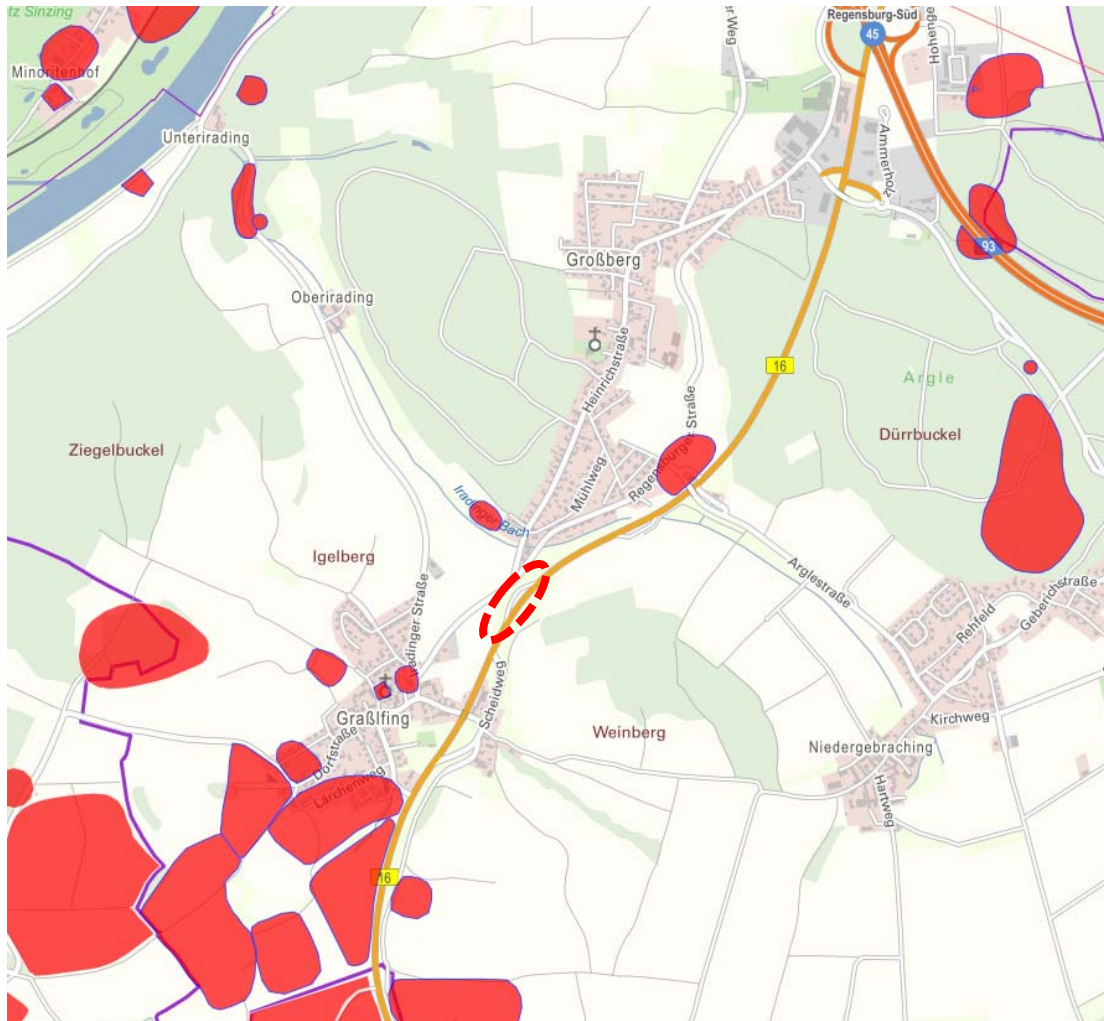


Quelle: Bayernatlas (www.geoportal.bayern.de), WMS Import „Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen, Landesamt für Umwelt, © Daten: www.lfu.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung

Seitens des Vorhabenträgers wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt, deren Ergebnisse in die Planung eingehen.

2.5.6 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmäler sind gemäß Onlinedatenbank Bayernviewer Denkmal, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), innerhalb des Geltungsbereiches sowie dessen näheren Umfeld nicht vorhanden (vgl. nachfolgende Darstellung).



Auf die Ausführungen der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil C) zu Bodendenkmäler und deren Auffinden wird verwiesen.

2.5.7 Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren

Verfahren der Raumordnung bzw. Planfeststellung welche Einfluss auf den verbindlichen Bauleitplan nehmen sind nach Kenntnisstand derzeit nicht in Bearbeitung. Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bundesstraße B16 ist derzeit in Vorbereitung.

2.5.8 Satzungen und Verordnungen

In der Gemeinde Pentling existieren derzeit folgende, für Bauvorhaben und Planungen relevante Satzungen:

- Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen und Grünanlagen
- Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter
- Entwässerungssatzung - EWS
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung

Weitere, die Planungsinhalte betreffende Satzungen sowie örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Gemeinde Pentling bislang nicht erlassen.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Satzungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd zu beachten:

- Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd (Wasserabgabesatzung -WAS-) in der Fassung vom 05. März 2018
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd (BGS-WAS) in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 13. März 2017

2.5.9 Baubeschränkungen

Baubeschränkungen durch die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B16 ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Nach dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5) des Bayerischen Landesamt für Umwelt liegen im gesamten Gemeindegebiet von Pentling keine Altlastenverdachtsflächen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorten, stofflich schädlicher Bodenveränderungen und militärische Altlasten bzw. Rüstungsaltslasten vor.

2.5.10 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich aktuell im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, diese werden derzeit an den Vorhabenträger verkauft bzw. es findet teilweise ein Flächentausch statt. Das Grundstück der im Norden geplanten Ausgleichsflächen ist noch im Eigentum eines Dritten. Die Fläche wird derzeit durch die Gemeinde Pentling erworben.

3. Planungsziele

3.1 Nutzung und baulicher Bestand

Der Bereich des vorhandenen Rastplatzes der Bundesstraße B 16 soll aufgeweitet und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Hauptziel dieser kleinflächigen Neuausweisung von Gewerbeflächen ist die Verlagerung der bestehenden Tankstelle vom Ortsteil Graßlfing um für den geplanten Ausbau der Bundesstraße Raum zu schaffen. Neben der Tankstelle sollen zugehörige gewerbliche Nutzungen wie eine Kfz-Waschanlage, ein Gastronomiebetrieb sowie ähnliche Betriebe in geringem Umfang angesiedelt werden.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Grünflächen werden zugunsten dieser gewerblichen Nutzung aufgegeben um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Ortsteile Graßlfing und Großberg gewährleisten zu können bzw. die Situation in Bezug auf den Lärmschutz für diese Ortschaften zu verbessern. Auch die der Erhalt und die Stärkung örtlicher Arbeitsplätze soll durch die neuen Gewerbeflächen verbessert werden.

3.2 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird von Osten über die Bundesstraße B16 aus erschlossen. Von Nordwesten wird eine Zufahrt über die Ortsverbindungsstraße Regensburger Straße geschaffen. Diese neue Zufahrt kann auch zu Rettungszwecken bei Unfällen auf der Bundesstraße genutzt werden.

Generell beinhaltet diese Planung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine flächensparende Erschließung.

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauung der beiden Ortschaften Großberg und Graßlfing besteht vorwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Vereinzelt finden sich auch Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftsgebäude. Zudem gibt es mehrere landwirtschaftliche Anwesen.

Die Geschossigkeit besteht entsprechend dieser Nutzungen meist aus maximal 2 Vollgeschossen. Aufgrund der Topografie gibt es auch mehrere Hanggebäude mit 3 Vollgeschossen.

Diese Strukturen sollen nun auch im gewerblichen Baugebiet aufgenommen werden.

Die Höhenentwicklung der Baukörper soll sich entsprechend der Bebauung in den umliegenden Ortschaften bei Hanggebäude auf maximal 3 Vollgeschossen entwickeln, für ebenerdige Gebäude sind maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen. Das bestehende Gelände wird so modelliert, dass im nördlichen Bereich das Geschäftsgebäude als Stützmauer wirken kann. Die Zufahrt von der Bundesstraße erfolgt annähernd auf Niveau des bestehenden Geländes. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFOK) der Gebäude ist ebenfalls maximal auf diesem Niveau zulässig. Durch Festlegung maximal zulässigen EFOK sowie der max. zulässigen Traufhöhe wird die Höhenentwicklung im Bauleitplan definiert. Die Zufahrt von Nordwest erfolgt auf bestehenden Niveau der Ortsverbindungsstraße. Die private Zufahrt führt an der Nordgrenze des Geltungsbereiches als Rampe ausgebildet auf das obere Niveau.

So bleibt die Hanglage des von Ost nach West fallenden Urgeländes weiterhin erfahrbar.

Aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll ausreichend dichter Raum entstehen. Planerisches Ziel im landschaftsräumlichen Kontext ist aber die Baumassen so in die Umgebung zu integrieren, dass die natürliche Umwelt geschützt wird. Die erforderlichen gewerblichen Baukörper sind entsprechend Ihrer Nutzung zur Bundesstraße nach Osten orientiert. Nach Westen zu den Ortschaften und zur freien Landschaft soll

das Planungsgebiet soweit möglich durch grünordnerische Maßnahmen durch- und eingegrünt und somit optisch möglichst harmonisch eingefügt werden.

Es soll ein gestalterisch- und funktioneller Übergang zwischen Baukörpern und Landschaft entstehen, welcher eine Einbindung der Baumassen als harmonisches Ganzes ermöglicht. Der Bereich soll als einheitlich- funktionelles Gefüge wahrgenommen werden und nicht als Störfaktor in der Landschaft negativ wirken.

3.4 Erholung

Öffentliche Erholungsflächen werden im Rahmen der Planung nicht geschaffen. Es soll vielmehr die vorhandene Erholungsfunktion der privaten Grünflächen (Gärten und Grünflächen in den Ortsteilen) erhalten und gestärkt werden. Dies kann durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Ausbaus der Bundesstraße in Aussicht gestellt werden.

3.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Um die geplante Bebauung umsetzen zu können ist auf den vorhandenen Straßenböschungen im Bereich der künftigen Gewerbegebietes der vorhandene Baumbestand zu roden. Soweit möglich soll daher dieser Verlust an Lebensräumen an Ort und Stelle durch entsprechende Maßnahmen wieder hergestellt werden.

Hierzu sieht die verbindliche Bauleitplanung zum einen eine Neuanpflanzung der erhaltenen bzw. zum Bau der verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße anzupassenden Straßenböschungen vor. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist es erforderlich die bestehende Eingrünung weiter westlich wieder herzustellen.

Durch die Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen zur Ortsverbindungsstraße hin sowie den privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sollen langfristig neue Lebensräume geschaffen werden, die den bisherigen weitgehend gleichwertig sind.

Im Sinne einer Reduzierung der in Anspruch genommenen Fläche werden die baugebietsinternen Begrünungsmaßnahmen nur reduziert festgesetzt. Auf die Freihaltung von Sichtflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu achten.

Eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt wird im Generellen angestrebt.

Die nicht kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf externen Flächen ausgeglichen werden.

3.6 Infrastruktur

Durch die nach Regionalplan zugewiesenen Funktionen hat Pentling die Aufgabe, die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten.

Durch Schaffung einer neuen gewerblichen Baufläche im Zuge der erforderlich gewordenen Umsiedlung der Tankstelle wird diesem Ziel entsprochen. Durch den Ausbau der Bundesstraße wird deren Funktionsfähigkeit langfristig gesichert. Die Lärmschutzmaßnahmen Erhöhen die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsgebiete.

3.7 Wirtschaft

Durch die Bereitstellung des kleinflächigen neuen gewerblichen Baulands in Verbindung mit der Tankstellennutzung wird klein- bis mittelständigen Unternehmen die Möglichkeit zur Erhaltung, Entwicklung bzw. Ansiedlung gegeben. Dies trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden, da günstige Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit am Standort entstehen. Es wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Nahbereich geboten.

Durch die Auslastung bzw. Ausbau von Infrastruktureinrichtungen können auch Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gesichert bzw. geschaffen werden.

Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinde trägt über dies dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.

3.8 Sozialstruktur

Gemäß Erkenntnissen und Ausführungen der Vorbemerkung und der Erhebungen zur Sozialstruktur am Standort (Punkt 2.2.7) herrschen generell in der Gemeinde Pentling, bedingt durch die räumliche Lage, positive Rahmenbedingungen mit überwiegend ausgeglichenen Sozialverhältnissen ohne größere Segregationstendenzen. Durch das geplante Gewerbegebiet soll diese gestärkt werden.

4. Planungskonzept

4.1 Standortsuche – Alternativenprüfung

Im Rahmen der parallel durchgeführten vorbereitenden Bauleitplanung, der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, wurde bereits eine ausführliche Alternativenprüfung durchgeführt. Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades wird an dieser Stelle ausschließlich auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen.

In dieser Standortuntersuchung hat sich herausgestellt, dass es keinen an einen Ortsteil angebotenen Standort zur Unterbringung einer Tankstelle gibt. Die ist bedingt durch die im Rahmen des später erfolgenden Ausbaus der Bundesstraße bereits jetzt zu berücksichtigenden Ein- und Ausfädelspuren. In den Ortsteilen stehen diese Flächen nicht zur Verfügung. Der neue Standort zur Verlegung der bestehenden Tankstelle ist an eine Lage unmittelbar an der Bundesstraße gebunden. Der gewählte Standort stellt den am nächsten an einen Ortsteil herangerückten Standort dar. Zugleich bietet er auch die Voraussetzungen um die weiteren landes- und regionalplanerischen Ziele wie die Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklung sowie die Bereitstellung eines Trenngrün unter bestimmten Voraussetzungen und Maßnahmen weitestgehend zu erfüllen bzw. eine Ausnahme zuzulassen.

4.2 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung der Tankstelle weg vom bisherigen Standort bei Graßlfing aber verbleibend im bisherigen Einzugsbereich geschaffen. Dadurch wird der Ausbau der Bundesstraße B 16 ermöglicht. Für die Gemeinde gewährleistet dies die langfristige Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Bundesstraße sowie eine Verbesserung der Lärmsituation für die Ortsteile Großberg und Graßlfing, da im Zuge des Ausbaus Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße

erfolgen werden. Des Weiteren wird die Situation für ortsansässige Betriebe bzw. generell für klein- oder mittelständige Betriebe im Gemeindegebiet verbessert.

Gemäß den Zielen des Regionalplanes soll den ortsansässigen Betrieben soweit möglich Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Pentling als Siedlungsschwerpunkt ist zudem gefordert, die Versorgung der Bevölkerung weiterhin zu sichern und auszubauen. Um diese Ziele umzusetzen, weist die Gemeinde neben den Flächen für die Verlagerung der Tankstelle in kleinem Umfang auch weitere gewerbliche Bauflächen die weitestgehend dem Verkehr der Bundesstraße dienen aus.

Die Art der gewerblichen Nutzung wird hierbei stark eingeschränkt auf Nutzungen die mit dem Betrieb einer Tankstelle bzw. der Lage an einer Hauptverkehrsstraße für den überörtlichen Verkehr korrespondieren.

Durch die Ausweisung soll zum einen der Betrieb der Tankstelle nachhaltig gesichert werden, zum anderen wird die Infrastruktur und die Attraktivität des Gemeindegebietes nachhaltig gestärkt.

Es entsteht ein speziell auf die Lage und die Anforderungen an der Bundesstraße B16 zugeschnittenes Gewerbegebiet. Negative Entwicklungstendenzen die den Zielen des Regionalplanes bzw. des Landesentwicklungsplanes entgegenstehen werden mit diesen konkreten städtebaulichen Zielsetzungen weitestgehend vermieden. So findet keine planlose Zersiedelung der Landschaft statt, die Ortsteile wachsen nicht zusammen, ebenso wenig wird Grund und Boden unnötig verschwendet.

Stattdessen werden die notwendigen, jetzt schon vorhandenen gewerblichen Nutzungen an einen geeigneten Ort verlagert unter Verbesserung der Situation für vorhandene Siedlungsgebiete: Graßlfing und Großberg erhalten einen Lärmschutz, damit werden gesunde Wohnverhältnisse (wieder) hergestellt. Bei Graßlfing wird die Tankstelle rückgebaut, der Ort kann so auch optisch von der Bundesstraße abgegrenzt werden.

Durch Modellierung der Hanglage und gezielte Platzierung der gewerblichen Baukörper wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des Geltungsbereiches eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Fläche erreicht, verbunden mit einer bestmöglichen Integration in den umgebenden Naturraum.

Basierend auf den vorgegangenen Grundlagenermittlungen und Planungszielen wurden seitens des Vorhabenträgers, der Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro Lösungsansätze für den Planungsbereich erarbeitet. Grundlage für den vorliegenden Rechtsplan stellen dem Gemeinderat vorgestellte detaillierte Planungen der Geländemodellierung und der Baukörper des neuen Gewerbegebietes dar.

Eine soweit möglich hohe Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes mit heimischen Sträuchern und Bäumen sowie eine der natürlichen Hangkante weitestgehend nachempfundenen Hangausbildung soll durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet werden. Es wurde weitestgehend auf die Verortung von Grünflächen im Bebauungsplan verzichtet und prozentuale Anforderungen formuliert um eine möglichst optimale auf die tatsächliche Baustruktur abgestimmte Eingrünung langfristig zu sichern.

Durch die Bepflanzungsmaßnahmen der überwiegend als Böschung ausgebildeten Randfläche kann eine durchgrünte Ortsrand, wie er auch im nördlich gelegenen Ortsteil von Großberg vorhanden ist erzielt werden. Die Ausbildung einer geschlossenen Eingrünung zur Vollständigen Abschirmung der Bebauung gegenüber eine Einsehbarkeit aus der freien Landschaft kann nicht erreicht werden.

Das Urgelände fällt von Südost nach Nordwest um ca. 6,0 bis 7,0 m zwischen dem Straßenniveau der Bundesstraße und dem Niveau der Ortsverbindungsstraße ab. Um die ursprüngliche Hanglage weiterhin abzubilden und die räumlich wirksame Oberflächengestalt der Landschaft nicht zu stark zu nivellieren, werden die Baukörper so angeordnet, dass mehrgeschossige Gebäude den Geländeverlauf mit einem Untergeschoß aufnehmen.

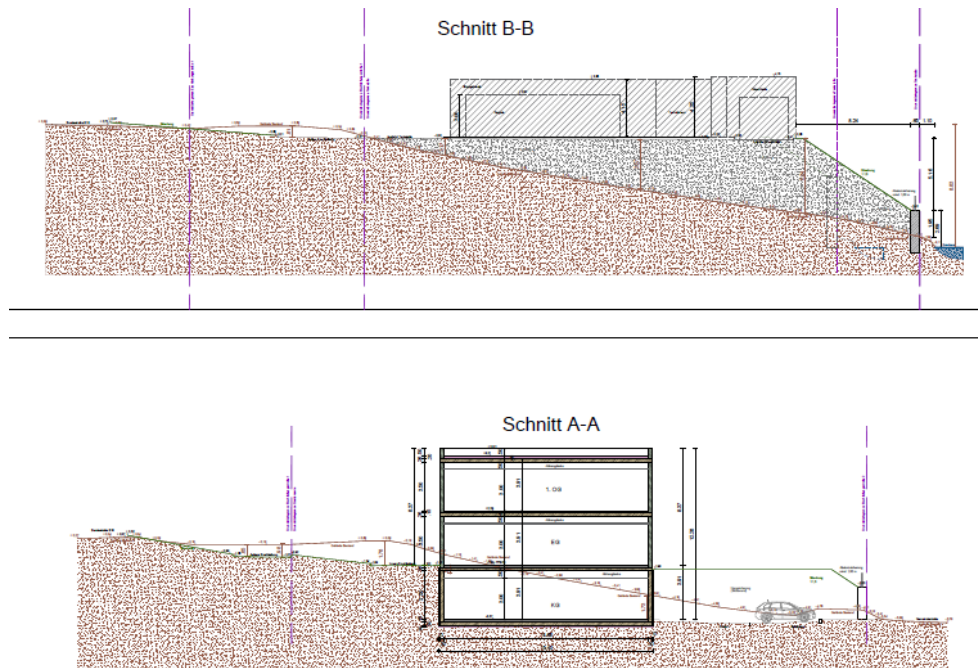


Abb. Schnitte geplante Bebauung gemäß aktuellem Planungstand des Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen wird ein grober Rahmen vorgegeben, in dem sich die konkrete Planung, bewegen kann. Diese wird zwar im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanes als Teil des Durchführungsvertrages detailliert beschrieben, eine Beurteilung der Planungsinhalte wird dadurch aber bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, auch wenn es im Laufe des Verfahrens oder auch später zu Planungsänderungen kommt.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zweckbestimmung als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO mit genauer Festsetzung der zulässigen und unzulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 dient der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des vorbereitenden Bauleitplans i.V.m. vorbeschriebener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Grundidee.

So schafft der verbindliche Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für die Umsiedlung der Tankstelle von Graßlfing ins Planungsgebiet als auch für die Ansiedlung weiterer für den nachhaltigen Betrieb der Tankstelle förderlichen Nutzungen wie Shop, Gastronomie und Waschanlage. Es entsteht durch diese Festsetzungen gesteuert kein beliebiges Gewerbegebiet, sondern ein Gebiet in dem nur Nutzungen zugelassen sind die Funktionsfähigkeit der Bundesstraße unterstützen, die örtliche Wirtschaft fördern und die Attraktivität der Gemeinde stärken.

Bedingt durch die Lage an der Bundesstraße sind die vorhandenen Schallpegel sehr hoch. Im Rahmen des geplanten, mithilfe dieses Bauleitplanes möglich werdenden Ausbaus der Bundesstraße, werden Lärmschutzmaßnahmen für die umliegenden Ortsteile realisiert werden. Im neuen Gewerbegebiet werden aufgrund dieser Ausgangssituation keine schutzbedürftigen Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen zugelassen. Ebenso sind keine lärmintensive Nutzungen in diesem Grunde vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Dabei wurde neben der Definition der überbaubaren Flächen durch Definition eines Baufeldes mittels Festlegung einer Baugrenze im Bauleitplan eine Grundflächenzahl, die maximal

zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe sowie die max. zulässige Höhe der traufseitigen Wände über Normal Null festgesetzt.

Hierbei sichert die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 das rechtliche Minimum des bebauungsfreien Flächenanteils, welcher im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geeigneten Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung und somit eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung notwendig ist.

Durch die Festsetzung der Höchstgrenze von III Vollgeschossen in der Form Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie der Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenoberkante und der maximalen Traufhöhe, wird zum einen die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderliche Raumhöhe gesichert, zum anderen aber eine städtebaulich vertretbare maximale Höhe der baulichen Anlagen definiert. Auf diese Weise soll dem Einfügungsgebot in die Umgebung entsprochen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist demnach gemäß § 16 Absatz 2-3 BauNVO durch Festlegung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die zulässige Grundfläche wurde gemäß § 19 Abs. 3 und 4 geregelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit am gebotenen Bedarf und gehen vertieft auf das bestehende Umfeld ein. Dies entspricht dem Grundsatz flächensparender Entwicklung und dem Einfügungsgebot.

4.4 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung

Die neuen gewerblichen Bauflächen sind alleinig zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße verursacht. Die Bündelung der vorhandenen Nutzungen an geeigneter Stelle, die Abschirmung vorhandener Siedlungen sowie die möglichst harmonische Einfügung in die Landschaft sind weitere Zielsetzungen.

Das Verkehrskonzept ist daher ebenfalls unter diesen Aspekten entstanden: Die Haupterschließung erfolgt von Osten durch eine ebenerdige Zufahrt von der Bundesstraße abzweigend von der Fahrspur in südliche Richtung. Ebenso ist die Ausfahrt auf diese Fahrspur weiter südlich angelegt.

Zum Zwecke der Versorgung des Gebietes wird eine zweite Zufahrt abbiegend von der Ortsverbindungsstraße zwischen Graßlfing und Großberg festgesetzt. Diese Zufahrt soll im Bedarfsfall auch als zusätzlicher Rettungsweg dienen.

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche System findet somit unter der Prämisse einer größtmöglichen Effektivität und Effizienz zur Erreichung eines bestmöglichen Verhältnisses zwischen dienender und bedienter Fläche statt.

4.5 Versorgungseinrichtungen, Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Anlagen der Versorgungseinrichtungen wie Schächte, Leitungen und Trafostationen werden in der Planung berücksichtigt. Die Flächen werden durch Festsetzung als Flächen für Versorgungseinrichtungen gesichert. Auf die Erforderlichkeit einer rechtlichen Sicherung sind Bereiche für Leitungsrechte aufgenommen.

Gemäß des durchgeführten Bodengutachtens ist eine Versickerung grundsätzlich möglich, im Rahmen der konkreten Bauplanung aber nochmals detailliert zu prüfen. Daher wird neben der grundsätzlich umzusetzenden Versickerung auch die Möglichkeit der Einleitung von nicht wesentlich verschmutztem Oberflächen- und Dachwasser gegeben.

4.6 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient der angestrebten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der gewünschten Nutzungsstruktur an dem mit dem Staatlichen Bauamt wegen des geplanten Ausbaus der Bundesstraße abgestimmten neuen Standort. Das gewählte Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und auf weitere Entwicklung ausgerichtete Bebauung. Die festgesetzten Baugrenzen dienen hierbei der Raumbildung und Grundordnung zur Erzeugung einer durch Gebäude geprägten Kante, welche durch die Festlegung der offenen Bauweise wiederum gegliedert wird. Der Gemeinde ist bewusst, dass an dieser Stelle im Außenbereich sensibel mit zu errichtenden Baukörper umzugehen ist. Zur Vermeidung unangemessen hoher Baukörper und zur Andienung an die Bestandserfordernisse erfolgt die Festlegung der zulässigen Höhenlagen und Wandhöhen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgt unter Rücksichtnahme auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Zudem wird damit der Verkehrssicherheit der Bundesstraße Rechnung getragen.

Mit der Darstellung der Anbauverbotszone bzw. der Anbaubeschränkungszone zur Bundesstraße wird ausdrücklich auf die rechtlichen Vorschriften für alle baulichen Anlagen entlang von Bundesstraßen verwiesen. Bei den im Planteil dargestellten Linien handelt es sich dabei um abgestimmte Grenzlinien und nicht um die anzusetzenden 20 m bzw. 40 m Abstand zu aktuellen oder geplanten Fahrbahnkanten, da die künftigen Straßenverläufe nach dem Ausbau der Bundesstraße noch nicht abschließend geklärt sind. Innerhalb dieser bedürfen Zonen bedürfen alle Bauvorhaben der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wobei eine Abstimmung der geplanten Bebauung zwischen Vorhabenträger und Staatlichem Bauamt bereits stattgefunden hat.

Die Festsetzungen zur Regelung der Geländegestaltung sollen soweit möglich die bestmögliche Einfügung in das bestehende Gelände gewährleisten, zum anderen aber eine wirtschaftliche Bebauung des Planungsgebietes ermöglichen.

Die vorgesehene Erdverkabelung dient dem besseren Schutz der Versorgungsleitungen und minimiert Emissionen wie sie beispielsweise durch Elektromagnetismus entstehen. Über dies, verbessert diese Maßnahme das Orts- und Landschaftsbild und trägt zu einer Optimierung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrsflusses bei, da keine unter und Durchfahrtshöhen beachtet werden müssen. Um eine diskriminierungsfreie Versorgung sicherstellen zu können gilt dies grundsätzlich für alle Kabelleitungen. Ausnahmen sind nur bei Vorliegen von erheblichen substantziellen Umsetzungsschwierigkeiten möglich. Es soll im Zuge der Umsetzung eine koordinierte Erschließung des Baugebiets durch die Gemeinde oder einen durch sie beauftragten Dritten erfolgen. Eine selbstverschuldete Nichtteilnahme eines Versorgungsträgers und damit höhere Kosten für eine Erdverlegung fallen nicht unter die gewährte Ausnahme einer substantziellen Umsetzungsschwierigkeit. Eine Ausnahme bildet die bestehende oberirdischen Stromtrassen, für die eine Erdverkabelung nicht vorgesehen ist.

Abstände zwischen Gebäuden (und anderen baulichen Anlagen) können sowohl bauordnungsrechtlich (durch die bauordnungsrechtlichen Abstandregelungen) als auch planungsrechtlich (durch Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der

Festlegung von max. Höhen im Bebauungsplan oder nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB) bestimmt bzw. gesteuert werden.

Im vorliegenden Fall werden keine Ausnahmen gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung zugelassen. Aufgrund des Abstandes zu bestehender Bebauung sowie der restriktiven Einschränkungen für weitere Bebauung auf Nachbargrundstücke sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Arbeits- und Lebensbedingungen Dritter hinsichtlich der Abstandsflächen möglich. Dies ist auch bei Festsetzung des hergestellten Geländes als Bezugspunkt nicht zu erwarten.

4.7 Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

4.7.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Nach §1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gem. § 1 BBodSchG ist eine nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen um Einwirkungen auf den Boden in seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Daher soll auch während der Baumaßnahmen ein schonender Umgang mit Boden praktiziert werden. Durch fachgerechte Zwischenlagerung, Vermeidung von Verdichtungen und Wiedereinbau des belebten Oberbodens in den geplanten Vegetationsflächen kann die Funktion des vorhandenen Bodens erhalten werden. Bei der Errichtung der Baustelle soll der Oberboden getrennt vom Unterboden abgeschoben, gelagert und verwertet werden. Überschüssiger abgeschobener Oberboden soll – sofern Interesse von Landwirten besteht – zur Verbesserung von landwirtschaftlichen Flächen (Auffüllung) wieder verwendet werden.

4.7.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Schonender Umgang mit Grund und Boden beinhalten nach § 1a Abs. 2 BauGB auch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Planung soll durch eine verdichtete Bauweise die Inanspruchnahme von weiteren Flächen zur Schaffung von gewerblichen Bauflächen vermieden werden. Darüber hinaus sollen die notwendigen befestigten Verkehrsflächen, dort wo möglich, mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad angelegt werden. Dies wird durch entsprechende wasserdurchlässige Bauweisen erreicht.

4.7.3 Nicht überbaute Flächen

Für die nicht überbauten Flächen sieht der Festsetzungskatalog, insbesondere für den westlichen Rand des Baugebietes Begrünungsmaßnahmen vor, um die Ziele hinsichtlich der Biotopfunktion sowie der Wahrung des ortstypischen Landschaftsbildes zu erreichen.

Die Festsetzungen sehen ein auskömmliches Mindestmaß an Pflanzungen sowie die Pflege und Erhaltung vor.

4.7.4 private Grünflächen als Straßenbegleitgrün

Unmittelbar entlang der Bundesstraße B16 sind für Anpassungsarbeiten zur Anbindung an die Hauptverkehrsstraße Veränderungen der bisherigen Straßenböschung erforderlich. Die Festsetzungen zum Straßenbegleitgrün sind darauf ausgelegt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Verkehrsflächen, diese wieder zu begrünen, sodass die bisherigen Funktionen wieder hergestellt werden können.

Die getroffenen Maßnahmen gewährleisten eine mittelfristig erreichbare Eingrünungsfunktion sowie die zeitnahe Wiederherstellung eines Lebensraumes für insbesondere Vogelarten.

4.7.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Um der angestrebten Minimierungsfunktion hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft gerecht zu werden, zielen die Festsetzungen auf eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen sowie die Sicherstellung einer dauerhaften naturschutzfachlichen Funktion ab.

4.7.6 Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen

Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKomV) ist zwar seit September 2014 für die Ermittlung der Kompensationserfordernis zu vollziehen, schließt jedoch explizit die Anwendung im Rahmen der Bauleitplanung nicht ein. Daher ist weiterhin grundsätzlich ein abweichendes Ermittlungsverfahren durch den Normgeber vorgesehen. Darüber hinaus liegen Vollzugshinweise zur bayerischen Kompensationsverordnung für den staatlichen Straßenbau vor, die auch im Rahmen von Bebauungsplänen, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten. Dennoch soll zur Vereinfachung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie unter dem Gesichtspunkt, dass im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der übliche Umfang einer Baugebieterschließung erfasst ist, das Verfahren der Bauleitplanung übergreifend Anwendung finden.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgt deshalb auf Basis des bewehrten Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird anhand folgender Arbeitsschritte ermittelt

- | | |
|-----------|--|
| Schritt 1 | Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) |
| Schritt 2 | Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |
| Schritt 3 | Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen |
| Schritt 4 | Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung |

Schritt 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Das geplante Baugebiet liegt südlichen des Ortsteils Großberg und grenzt im Osten direkt an die Bundesstraße B16 an. In Richtung Westen grenzen die Ortsverbindungsstraße zwischen Großberg und Graßfing sowie ein kleiner, dauerhaft wasserführender Graben an. Darüber hinaus liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen vor.

Das überplante Gelände fällt vom Straßendamm der Bundesstraße in Richtung Westen stark ab. In Richtung Nordwesten läuft ein zunächst flaches später enges Tal in Richtung Donau. In Richtung Nord-Osten verläuft ein weiteres schmales Tal, durch das die Bundesstraße in Richtung Pentling führt.

Die zu bebauende Fläche ist bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süd-Westen befindet sich eine Gehölzfläche mit überwiegend Feldahorn, die sich durch Sukzession entwickelt hat. Das ebenfalls betroffene Straßenbegleitgrün der Bundesstraße weist ein eher geringes Artenspektrum mit überwiegend Spitzahorn und vereinzelt Feldahorn auf. Ein strauchiger Unterwuchs ist vorhanden.

Der angesprochenen Graben weist nur eine geringe Strukturvielfalt auf, begleitender Gehölzbewuchs ist hier nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sowie amtlich kartierte Biotopflächen nach der Biotopkartierung Bayern liegen nicht vor.

Entsprechend der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung sind Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen (z.B. straßenbegleitgrün) keinem Biotoptyp nach Biotopkartierung oder FFH-Lebensraumtyp zuzuordnen.

Eine Einsehbarkeit des Geländes besteht nur aus westlichen Richtungen bzw. aus Norden vom Ortsteil Großberg. In Richtung Osten ist der Planungsraum durch das vorhandene Straßenbegleitgrün auch aus größerer Entfernung nicht einsehbar.

Böden mit hohen natürlicher Ertragsfunktion liegen nicht vor.

Auf einer Teilfläche der landwirtschaftlichen Fläche ist derzeit die Baustelleneinrichtung für den örtlichen Glasfaserausbaulegen.

Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich und Umfeld, o.M.



Aufgrund der Topographie und der zumindest in Richtung Nord-Westen freien Lage geht von der Fläche eine Fernwirkung aus.

Foto: Blick aus Richtung Westen vom Ortsteil Graßlfing



Der Regionalplan stellt als zeichnerisch erläuternde Darstellung zwischen den Ortsteilen Großberg und Graßlfing eine Trenngrün dar. Diese Darstellung dient der Gliederung bandartiger Siedlungsstrukturen insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg. Dadurch sollen Freiräume zwischen den Siedlungsflächen freigehalten werden.

Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Darüber hinaus befindet sich nord-westlich angrenzend ein Landschaftsschutzgebiet.

Die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich in drei Bereiche gliedern:

- Intensivgrünland
- Straßenbegleitgrün mit älteren Gehölzbeständen
- Junge Gehölzentwicklung auf Wiesenfläche

Bewertet man diese Gebiete mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild anhand der fünf Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild, so ergeben sich folgende Bedeutungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Intensivgrünland:

Intensivgrünland wird gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Kategorie I, oberer Wert zugeordnet. Die Flächen besitzen über die Funktion für Arten und Lebensräume hinaus eher geringe Bedeutung für die weiteren Schutzgüter.

Schutzgut	Grünland u.ä.	Kategorie
Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland	I oberer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II unterer Wert
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden,	-
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	II unterer Wert
Kategorie	gesamt	I oberer Wert

Für das Landschaftsbild hat die Grünlandfläche selbst eher geringere Bedeutung, sodass die Zuordnung daher zur Kategorie I oberer Wert erfolgt.

Baumhecken als Straßenbegleitgrün:

Straßenbegleitgrün fällt nach der Kompensationsverordnung Bayern nicht unter die Biotoptypen. Ältere Bestände haben eine mittlere Wertigkeit. Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung stuft extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün in die Kategorie II unterer Wert ein. Straßenbegleitgrün, insbesondere entlang von intensiv befahrenen Verkehrswegen weist eine hohe Vorbelastung auf. An der vorliegenden Stelle haben die Gehölzbestände jedoch eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Schutzgut	Grünland u.ä.	Kategorie
Arten und Lebensräume	extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	II unterer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Straßendamm)	II unterer Wert
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden,	-
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsrandlage mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen	II unterer Wert
Kategorie	gesamt	II unterer Wert

Die Zuordnung erfolgt daher zu Kategorie II unterer Wert.

Gehölzsukzession auf Straßenböschung:

Hierbei handelt es sich um eine Gehölzentwicklung durch Sukzession auf nicht gepflegten Straßenböschungen. Durch die deutlich jüngere Ausprägung ist die Funktion für das Schutzgut Arten und Lebensräume etwas geringer einzustufen gegenüber des älteren Baumbestandes. Der Funktion für das Landschaftsbild wird hier ebenfalls durch einen höheren Wert nachgekommen.

Schutzgut	Grünland u.ä.	Kategorie
Arten und Lebensräume	Gehölz junger 10 Jahre	I oberer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Straßendamm)	II unterer Wert
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden,	-
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsrandlage mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen	II unterer Wert
Kategorie	gesamt	I obererer Wert / II unterer Wert

Zur Berücksichtigung der gegenüber dem älteren Baumbestand geringeren Wirkung für das Landschaftsbild erfolgt die Zuordnung daher zu Kategorie I oberer Wert.

Schritt 2**Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild****A) Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:**

Gewerbliche Nutzung mit GRZ 0,8 Typ A (*entsprechend Definition Leitfaden*)

Für den Bereich der Anbindung an die Bundesstraße außerhalb des bisherigen Parkplatzes, bei dem es zu einer geringfügigen Neuversiegelung sowie darüber hinaus lediglich zu einer temporären Beeinträchtigung durch die Anpassung der Böschungen mit Wiederanpflanzung kommt, soll auch dieser Tatsache eines geringeren Versiegelungsgrades nachgekommen werden. Es wird hier der Typ B angenommen.

B) Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Für das vorliegende Planungsgebiet sind folgende Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Pflanzgebote für Bäume und Randeingrünung auf den privaten sowie den öffentlichen Grünflächen.

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser soweit bodentechnisch möglich

Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise

Schutzgut Klima/Luft:

- Schaffung von Kleinklimazonen durch Bepflanzung mit Großbäumen und Hecken im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen

Schutzgut Ort- und Landschaftsbild:

- Umsetzung einer intensiven Randeingrünung

Kompensationsfaktor:

Gemäß obiger Ermittlung der Bestandskategorien sind die relevanten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches den Kategorien I bzw. II zuzuordnen.

Die Eingriffsschwere entspricht jeweils dem Typ A.

Als Kompensationsfaktor ist für diese Eingriffe sind folgende Faktoren vorgesehen:

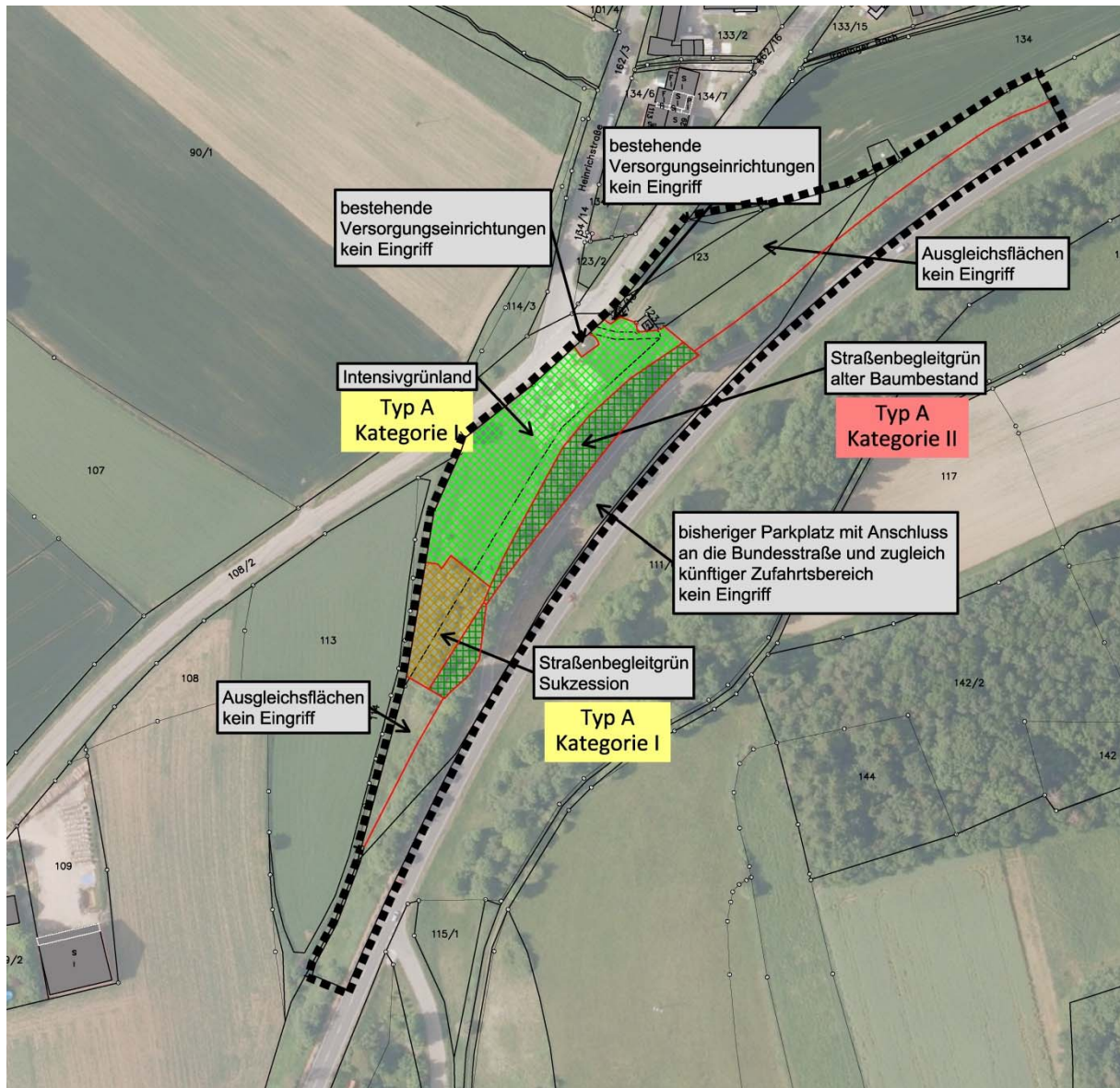
Kategorie I – Typ A	0,3 bis 0,6
Kategorie II – Typ A	0,8 bis 1,0
Kategorie II – Typ B	0,5 bis 0,8

Schritt 3**Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen****Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser verbindlichen Bauleitplanung befindet sich auch der bereits vorhandenen Parkplatz an der Bundesstraße B16. In diesem Bereich findet auch ein Teil der Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße statt. In der Summe kommt es hier zu keinen wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der als Verkehrsflächen versiegelten Bereiche sowie der straßenbegleitenden Grünflächen. Dieser Bereich wird daher aus der Bilanzierung ausgespart.

Vorhandene Flächen für Versorgungseinrichtungen werden ebenfalls nicht berücksichtigt, da hier keine erneuten Eingriffe stattfinden.

Zusammengefasst ergeben sich in Darstellung folgende Eingriffsflächen:



Wahl der Ausgleichsfaktoren:

Durch die mit grünordnerischen Festsetzungen belegten Böschungflächen zur Ortsverbindungsstraße hin, kann der nicht versiegelbare Flächenanteil des Gewerbegebietes räumlich weitgehend zusammengefasst werden. Durch diese Maßnahme kann der Eingriff in das Landschaftsbild am weitesten reduziert werden.

Der nach aktuellem Planungsstand der Vorhaben- und Erschließungsplanung vorgesehene Grünflächenanteil liegt bei knapp 30%, was einer tatsächlichen GRZ von 0,7 entspricht und damit unter dem maximal zulässigen Wert liegt.

Das hier wesentlich betroffene Schutzgut „Landschaftsbild“ kann durch die Umsetzung einer intensive Bepflanzung der Randbereiche in Richtung Westen in absehbarer Zeit wieder hergestellt werden.

Somit lassen sich die unteren Werte der Kompensationsfaktoren begründen.

Gemäß obiger Ermittlung ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Bestands-Nutzung	Größe ca.	Begründung	Faktor	Ausgleich ca.
Intensivgrünland	3.514 m ²	Kategorie I Typ A	0,3	1.054 m ²
Baumhecke als Straßenbegleitgrün	1.556 m ²	Kategorie II Typ A	0,8	1.245 m ²
Sukzessionsfläche auf Straßenböschung	942 m ²	Kategorie I Typ A	0,4	377 m ²
	Summe:			2.676 m ²

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 2.676 m²**.

Schritt 4

Darstellung der tauglichen Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A1:

Zur ortsnahen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft kann ein Grundstück direkt angrenzend an das Gewerbegebiet mit einer Größe von 1.920 m² durch die Gemeinde Pentling erworben werden.

Diese, an den Überschwemmungsbereich des Iradinger Baches angrenzende Fläche, kann zugleich als Ortsdurchgrünung sowie im Rahmen eines Trenngrüns fungieren.

Es ist geplant, auf der Flächen, soweit es die bestehenden Leitungstrassen es zulassen, strukturreiche Feldgehölze und Heckenstrukturen zu entwickeln. Die Bereich der ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen sollen zu artenreichen Wiesenflächen entwickelt werden. Unter Berücksichtigung von Mindestüberdeckungen der Wasserleitungen sollen durch Bodenabtrag auch magere Standorte sowie Mulden geschaffen werden.

Maßnahmenbeschreibung

Außerhalb der Schutzbereiche der ober- und unterirdischen Leitungstrassen sollen sich durch Pflanzung von Strauch- und Baumgruppen sowie Heckenstreifen Feldgehölze entwickeln. Hierzu werden Sträucher und Heister folgender Arten gepflanzt:

Heister:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Betula Pendula	Hänge-Birke
	Populus tremula	Zitter-Pappel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Mehlbeere
Sträucher:	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeiner Hasel
	Crateagus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sowie weitere standorttypische Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die in den Schutzstreifen freizuhaltenden Flächen sollen als Wiesenflächen belassen werden.

Entwicklungsziel und Pflege

Die Gehölze sind in Ihrem Aufwuchs zu unterstützen. Die Pflanzung soll jedoch weitestgehend der Eigenentwicklung überlassen werden. Ziel ist eine naturnahen Baum-Hecke als landschaftsgliederndes Element. Als Ziel-Biototyp ist ein naturnahes Feldgehölzes anzunehmen.

Die nicht bepflanzten, als Wiesenflächen belassenen Flächen sollen durch eine ein-oder zweijährige Mahd mit Entfernung des Mähgutes als Extensivwiesen erhalten werden

Monitoring

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Flächenentwicklung sind generell nicht erforderlich. In den ersten Jahren sind regelmäßige Anwuchskontrollen durchzuführen.

Ausgleichsfläche A2:

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt noch ein Bedarf von 756 m². Der Vorhabenträger ist im Besitz eines nahegelegenen Flurstückes, dass sich für eine Aufwertung eignet. Es handelt sich dabei um die Flur-Nr. 484 Gemarkung Oberndorf, Gemeinde Markt Bad Abbach, Landkreis Kelheim, die in ca. 2,0 km Entfernung zum Eingriffsort liegt. Die Fläche mit einer Größe von 2.373 m² wird derzeit ackerbaulich genutzt. Sie hat eine langgezogene Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung. Südlich grenzt direkt eine Waldfläche an, etwa 50 m weiter nord-westlich liegt eine weitere, inselartige Waldfläche umgeben von ausschließlich Ackerflächen.

Als Ausgleichsfläche sollen ca. 760 m² im südlichen Teil des Flurstücks verwendet werden. Eine weitere Bewirtschaftung des Restgrundstückes ist damit gewährleistet.

Durch die Umsetzung entsprechender Gehölz- und Heckenstrukturen kann hier einerseits eine Durchgrünung der Agrarflächen erfolgen und zugleich ein Beitrag zum Biotopverbund geleistet werden.

Die entsprechende Teilfläche des Grundstücks wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan per Zuordnungsfestsetzung zugeordnet.



Abb: Lageplan Ausgleichsfläche A2

Maßnahmenbeschreibung

Auf der für die Biotopentwicklung vorgesehenen Fläche sollen durch Pflanzung von Strauch- und Baumgruppen sowie Heckenstreifen vielfältige Strukturen für die Entwicklung eines Feldgehölzes geschaffen werden. Hierzu werden auf insgesamt ca. 25 % der Fläche Sträucher und Heister folgender Arten gepflanzt:

Heister:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Betula Pendula	Hänge-Birke
	Populus tremula	Zitter-Pappel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Mehlbeere
Sträucher:	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeiner Hasel
	Crateagus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix cinerea	Grau-Weide
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sowie weitere standorttypische Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Zur anfänglichen Erhöhung der Vielfalt der Standortbedingungen soll die Pflanzung durch mehrere kleine Gehölzgruppen erfolgen. Die weiteren Flächen sollen zunächst als Wiesenflächen (Ansicht durch autochthones Saatgut oder Heudruschverfahren) angelegt werden, soll aber später der eigenen Sukzession überlassen werden.



Abb: Maßnahmenplan Ausgleichsfläche A2

Entwicklungsziel und Pflege

Die Gehölze sind in Ihrem Aufwuchs zu unterstützen. Die Pflanzung soll jedoch weitestgehend der Eigenentwicklung überlassen werden. Ziel ist eine naturnahen Baum-Hecke als landschaftsgliederndes und verbindendes Element der angrenzenden Wald- und Gehölzflächen. Als Ziel-Biototyp ist ein naturnahes Feldgehölzes anzunehmen.

Die nicht bepflanzten, zunächst als Wiesenflächen anzulegenden Flächen sollen in den ersten 3 Jahren bis zur Entwicklung eines Flächendeckenden Gräser- und Kräuterbestandes gemäht werden (2 mal jährlich Ende Juni sowie Ende September / Anfang Oktober). Dann bleiben auch diese Flächen der Eigenentwicklung überlassen.

Lediglich randlich soll ein ca. 3 m breiter Streifen durch Mulchen im mehrjährigen Abstand freigehalten werden.

Monitoring

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Flächenentwicklung sind generell nicht erforderlich. In den ersten Jahren sind regelmäßige Anwuchskontrollen durchzuführen.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen werden zwischen dem Vorhaben und der Gemeinde Pentling im Rahmen des Durchführungsvertrages entsprechende Vereinbarungen getroffen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist an die Umsetzung der Bebauung bzw. dieser verbindlichen Bauleitplanung geknüpft.

Eine weitere Sicherung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

4.8 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur

Durch die Lage an der Ortsverbindungsstraße sowie an mehreren Versorgungsleitungen bestehen günstige Voraussetzungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Die erforderlichen Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden. Sie sind für die geplanten Gewerbenutzung ausreichend dimensioniert und belastbar.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Sparten befinden sich im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an deren Rändern. Diese können nach Kenntnisstand durch Verlängerung zur Sicherung der Versorgung herangezogen werden. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern durch den Vorhabenträger ist erforderlich

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis. Für die Abholung sind die Behälter der zentralen Sammeleinrichtung an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

4.9 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 6356.0/2018-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 24.07.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Im Plangebiet wirken durch die Bundesstraße B 16 Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für Gewerbegebiet in der Tag- und Nachtzeit vorliegen. Diese Überschreitungen werden durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 6356.0/2018-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 24.07.2018 zu entnehmen.

4.10 Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,)

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Feuerwehr in Pentling ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist möglich, zumal es sich lediglich um die Verlagerung einer bestehenden Tankstelle in Verbindung mit einer geringfügigen Erweiterung der gewerblichen Nutzung handelt.

Das Wasserleitungsnetz ist nach Kenntnisstand ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Hierzu haben bereits Abstimmungsgespräche stattgefunden. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf 2 Stunden ausreichend und es werden entsprechende Sondervereinbarungen zwischen dem Betreiber und dem Zweckverband getroffen. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird im Bedarfsfall frühestmöglich abgestimmt.

Wesentliche Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten können hinsichtlich des Brandschutzes derzeit nicht erkannt werden.

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus gegeben. Auf die brandschutztechnischen Risiken von Photovoltaikanlagen wird jedoch hingewiesen.

Der Nachweis im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes ist darüber hinaus im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Städtebau

Grundsätzlich kommt es bei Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung zu einer Überbauung von bisher überwiegend unbebauten Flächen. Die Ziele sind dabei so ausgerichtet, dass durch die Ausweisung für die Gemeinde eine sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsteht:

Durch die Ausweisung der neuen Bauflächen wird die Verlegung der Tankstelle in Grasslfing ermöglicht. Dies ermöglicht zum einen den Ausbau der Bundesstraße und damit die nachhaltige Stärkung der Funktionsfähigkeit dieser wichtigen Infrastrukturachse. Zum anderen können im Rahmen dieses Ausbaus aktive Schallschutzmaßnahmen für die Orte Grasslfing und Großberg realisiert werden. Dies verbessert die Lärmsituation für die Ortsteile erheblich. Ebenso kann die Ortschaft Grasslfing durch die Verlegung der Tankstelle besser von der Bundesstraße abgeschirmt werden. Die Nutzung des neuen Baugebietes ist unmittelbar der Bundesstraße zugeordnet. So trägt dieses zur Funktionsfähigkeit der Verkehrsader bei. Zudem schafft es Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Betriebe in gefordertem kleinem Umfang.

Die geplante Bebauung ist so konzipiert, dass sie sich möglichst in die vorhandene Landschaft einfügt. Durch die Festsetzungen der Höhenentwicklung wird die Einbindung in die bestehende Hanglage unterstützt. Die geplanten Gestaltungsvorschriften orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in den Ortsteilen, sodass sich keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes ergeben werden.

Die Ausweisung als gewerbliches Baugebiet entspricht aktuell nicht dem Ziel der vorbereiteten Bauleitplanung. Aus diesem Grunde wurde von der Gemeinde die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in diesem Bereich eingeleitet.

5.2 Umwelt, insbes. Immissionsbelastungen

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen Schutzgütern sind gemäß Teil E, gesonderter Teil Umweltbericht nicht zu erwarten. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe werden auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Mangels Vorhandenseins, sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Auswirkungen auf besonders zu schützende Lebensräume oder Schutzgebiete anzunehmen.

Um die örtliche Lärmsituation zu untersuchen wurde ein schallschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Zur Feststellung der schallschutztechnischen Verträglichkeit wurden folgende Aspekte untersucht:

- Ermittlung der gewerblichen Vorbelastungen in Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg
- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Ermittlung der Verkehrsimmissionen im Bebauungsplangebiet

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass

- die aufgrund der Vorbelastung reduzierten Orientierungswerte des Beiblatts 1 DIN 18005-1 im Rahmen der durchgeführten Geräuschkontingentierung einschließlich der Zusatzkontingente eingehalten oder unterschritten werden.
- Hinsichtlich des Verkehrslärmes die Orientierungswerte des Beiblatts 1 DIN 18005-1 sowie die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, sodass schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind.

Das genannte Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Die Ergebnisse der Kontingenzierung sowie die vorgeschlagenen, erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen übernommen.

Dadurch ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes, so sind beispielsweise keine Betriebsleiterwohnungen zulässig.

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung wurden belastete Böden vorgefunden. Die erforderlichen Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger mit zuständigen Behörden abzustimmen. Der Vorhabenträger berücksichtigt dies bereits jetzt in seinen Planungen, sodass im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine allgemeinen Festsetzungen getroffen werden.

Weitere Ausführungen zu Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Teil E, gesonderter Teil Umweltbericht zu entnehmen.

5.3 Grünordnung

Im Planungsgebiet sowie im Umfeld befinden sich aktuell überwiegend extensiv bzw. intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Planungsgebiet werden durch die grünordnerischen Festsetzungen dieses verbindlichen Bauleitplanes die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gesichert. Besondere grünordnerische Belange liegen nicht vor.

5.4 Versorgung

Die Versorgung im Ortsteil Pentling ist sehr gut ausgebaut. Die erforderlichen Erweiterungen zur Versorgung der Flächen im Geltungsbereich werden am Bestand angeschlossen. Die Kapazitäten der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichen bzw. können durch entsprechende Maßnahmen ausreichen erweitert werden. Auswirkungen auf die bisherige Versorgung sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

Die erforderlichen Löschwassermengen wurden seitens des Bauträgers bereits mit dem Zweckverband abgestimmt, das Volumen von 96 m³/h auf 2 Stunden kann bereitgestellt werden.

5.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Durch die Ausweisung des vorliegenden verbindlichen Bauleitplanes wird die Funktionsfähigkeit der Bundesstraße nachhaltig gestärkt. Da neben der Verlagerung der Tankstelle auch in geringem Umfang gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, wird dringend benötigtes Entwicklungspotential für die örtliche Wirtschaft geschaffen.

Dies trägt auch zum Erhalt bzw. zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung bei. Aufgrund der flächensparenden Bebauung und dem nachhaltigen Umgang mit den verfügbaren Flächen im Gemeindegebiet kann ein Beitrag gegen einen übermäßigen Anstieg der Baulandpreise geleistet werden.

6. Maßnahmen

6.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen werden zwischen dem Vorhaben und der Gemeinde Pentling im Rahmen des Durchführungsvertrages entsprechende Vereinbarungen getroffen.

6.2 Sozialplan

Eine Sozialplan liegt in der Gemeinde Pentling nicht vor und ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Gesonderte Maßnahmen oder Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

6.3 Bodenordnung (Umlegung)

Eine Bodenordnung ist gem. Ergebnissen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

6.4 Grunderwerb

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ein Grunderwerb durch den Vorhabenträger erforderlich. Im Rahmen vorgelagerter Abstimmungsgespräche mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg hat dieses bereits als Vertreter des Eigentümers (Bundesrepublik Deutschland) den Verkauf der Fläche in Aussicht gestellt. Der Grunderwerb ist zudem Voraussetzung für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wobei hier derzeit keine Hindernisse zu erkennen sind. Das für die Ausgleichsfläche A1 erforderliche Grundstück wird durch die Gemeinde Pentling erworben.

6.5 Dienstbarkeitsbestellungen

Auf dem Grundstück Flur Nr. 111/16 der Gemarkung Graßlfing bestehen bereits Grunddienstbarkeiten bezüglich der vorhandenen Versorgungsleitungen. Die Leitungsrechte und ggf. weitere Rechte sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung neu zu regeln.

6.6 Altlastensanierung

Gemäß der durchgeführten Baugrund- und Schadstoffuntersuchung (Kurzbericht) sind die Auffüllungen des Straßendamms der Bundesstraße als belastete Böden zu bewerten. Die teilweise Einstufung gemäß LAGA M20 (1997) in die Klassen > Z2 beruht maßgeblich auf den ermittelten Werten des Benzo(a)pyren-Gehaltes.

Die Altlastenbeseitigung erfolgt durch den derzeitigen Eigentümer, die Bundesrepublik Deutschland. Die Flächen werden altlastenfrei an den Vorhabenträger übergeben.

6.7 Kosten

Durch die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung entstehen für die Gemeinde Pentling Investitionskosten u.a. für Grunderwerb und Erschließung. Demgegenüber stehen Einnahmen der Gemeinde für die Umlegung der Erschließungskosten. Darüber hinaus fallen jährliche Kosten für Pflege und Unterhalt an.

6.8 Flächenbilanz

			Planung		Bestand	
Bauflächen	GE	gesamt	5.200	m²	0	m²
		überbaubare Flächen	4.460	m ²		
		<i>davon interne Grünflächen nach aktuellem Planungsstand</i>	1.226	m ²		
Erschließung	private Verkehrsflächen	gesamt	2.245	m²	1.108	m²
		Anbindung zur Bundesstraße	2.018	m ²	1.108	m ²
		öffentlich gewidmeter Privatweg	227	m ²		
Flächen für die Versorgung	GE	gesamt	100	m²	100	m²
		Elektrizität	55	m ²	55	m ²
		Wasser / Abwasser	45	m ²	45	m ²
Grünflächen	private Grünflächen	gesamt	10.135	m²	8.394	m²
		Straßenbegleitgrün	4.768	m ²	8.394	m ²
		Randeingrünung	890	m ²		
		Ausgleichsfläche	1.920	m ²		
		geplante Ausgleichsflächen	2.557	m ²		
Flächen für die Landwirtschaft		gesamt			8.078	m²
		Grünlandflächen			8.078	m ²

Fläche des Geltungsbereiches:	17.680 m²
--------------------------------------	-----------------------------

GESONDERTER TEIL UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B16 bei Großberg“ liegt in der Gemeinde Pentling südlich des Ortsteil Großberg. Am südlichen Ortsrand, befinden sich eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche grenzt von zwei Seiten an Verkehrsflächen an. Im Osten ist es die Bundesstraße B16 und im Westen die Ortsverbindungsstraße zwischen Großberg und Graßlfing.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des Plangebietes beträgt ca. **17.680 m²** und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 123/1, 162/13 und 123 sowie Teilflächen des Flurstücks 111/6 der Gemarkung Graßlfing

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Grundlage für die Verlagerung einer bestehenden Tankstelle in Verbindung mit einer geringfügigen Erweiterung um weitere gewerbliche Nutzungen stellen.

Im Zuge der Vorplanungen für den Ausbau der Bundesstraße B16 zwischen dem Ortsteil Großberg und der Gemeindegrenze von Pentling, stellte sich heraus, dass ein Ausbau mit den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen nur bei einer Verlagerung einer bestehenden Tankstelle möglich und sinnvoll ist. Auf Anregung des Staatlichen Bauamtes sowie und Bereitstellung einer geeigneten Fläche stellte sich der Standort eines bestehenden Parkplatzes als geeignet heraus um allen Belangen gerecht zu werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung stellt die Gemeinde Pentling daher diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf und führt im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Zur mäßigen Erweiterung des Tankstellen-Standortes soll ein Gewerbegebiet mit verträglichen Nutzungen wie Auto-Service, Gastronomie, Backshop und Büroräume entwickelt werden.

Neben den gewerbliche Bauflächen ist auch die verkehrliche Anbindung innerhalb des Plangebietes von Bedeutung, welche sich durch die vorhandenen Verkehrsflächen relativ flächensparend umsetzen lässt. Neben der Anbindung an die Bundesstraße, die sich durch geringe Neuversiegelungen gegenüber des bestehenden Parkplatzes erreichen lässt, ist für die örtliche Bevölkerung sowie als zusätzlicher Rettungsweg ein Anschluss an die Ortsverbindungsstraße zwischen Großberg und Graßlfing berücksichtigt.

Zur bestmöglichen Einbindung in die Landschaft sowie zur Wiederherstellung der bisherigen straßenbegleitenden Begrünung, sind an den veränderten Straßenböschungen sowie den Baugebietsgrenzen zur freien Landschaft hin entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Innerhalb des Gesamten Geltungsbereiches wird etwa ein Fläche von 5.904 m² neu überbaut. Weitere Ziele sind dem Teil C Begründung Punkt 3 zu entnehmen.

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Umweltberichts maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

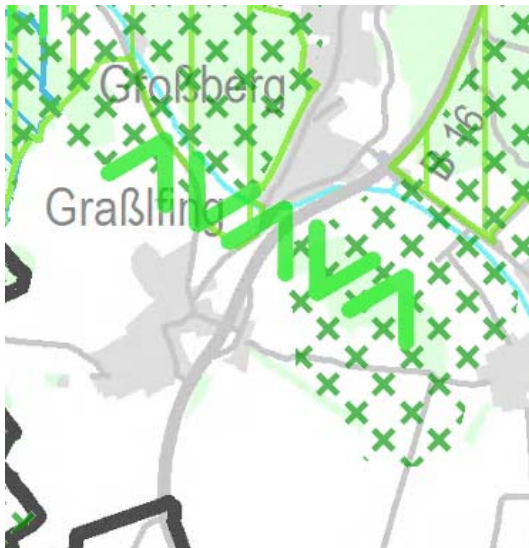
- Art der Baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- Begrenzung der Höhenentwicklung durch Höhenfestsetzungen
- Festsetzung einer Baugrenze
- Festsetzung von externen Ausgleichsflächen
- Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Weitere detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt.

2. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1 Landesplanung und Regionalplanung

Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfolgt unter Berücksichtigung der verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.



Der Regionalplan stellt als zeichnerisch erläuternde Darstellung zwischen den Ortsteilen Großberg und Graßling eine Trenngrün dar. Diese Darstellung dient der Gliederung bandartiger Siedlungsstrukturen insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg. Dadurch sollen Freiräume zwischen den Siedlungsflächen freigehalten werden.

Weitere Aussagen hinsichtlich Natur, Landschaft und Erholung liegen im Planungsgebiet nicht vor. Die im Umfeld liegenden Waldflächen sowie Talbereich und Höhenkuppen liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (14) Donautalraum zwischen Kelheim und Regensburg und (18) Waldgebiete des Unterbayerischen Hügellandes südlich von Regensburg

Zur Vermeidung einer übergebürlichen Redundanz können weitere, detailliertere, Ausführungen zur Landesplanung sowie zum Regionalplan der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Die geplante Bebauung liegt in einem Bereich in dem Trenngrün vorgesehen ist. Die Bauflächen dienen jedoch nicht zur Verbindung der beiden Ortsteile Graßling und Großberg, sondern liegen abgetrennt von den Ortsteilen mit Ihrer Nutzung direkt der Bundesstraße B16 zugeordnet. Das Gewerbegebiet wird wie die Bundesstraße bisher durch eine dichte Hecken-

und Baumpflanzung zu den Ortsteilen hin abgegrenzt. Somit widerspricht die Ausweisung der Flächen nicht den Zielen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling, wirksam seit dem 15.10.2010, stellt die überplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Straßenbegleitende Pflanzung bzw. Gehölzentwicklung an der Bundesstraße B16 ist als Hecke gemäß Art. 13e BayNatschG dargestellt.

Die Parallel zur Bundesstraße sowie die in Richtung Nord-Westen verlaufenden Senken stellen einen Bereich dar, der gemäß landschaftsplanerischer Ziele von einer Aufforstung freigehalten werden soll. Weitere Ziele und Darstellungen, mit Ausnahme von nachrichtlichen Übernahmen zu Schutzgebieten oder Versorgungsleitungen liegen nicht vor.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im parallelverfahren geändert. Dabei wird die entsprechende Fläche als Gewerbegebiet dargestellt, wodurch sich die verbindliche Bauleitplanung aus der vorbereitenden entwickelt.

2.1 Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	sparsame Erschließung, Nutzung / Umbau vorhandener Verkehrsanbindungen (Parkplatzfläche) bestehender Erschließungsstraßen, verdichtete Bebauung
Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG	Schädliche Umweltauswirkungen sind auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden
Berücksichtigung	Anbindung an bereits lärmbelastete Flächen (Bundesstraße), Ansiedelung wenig lärmempfindlicher sowie wenig lärmerzeugender Gewerbebetriebe, Standortwahl im Umfeld von Mischgebieten
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Festsetzungen von durchlässigen Belägen, Versickerung vor Ort soweit möglich, Vermeidung von Eingriffen in vorhandene Gewässer
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Wiederherstellung der Straßenrandbegrünung durch heimische Gehölzarten, Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen und Bebauung entsprechend der angrenzenden Ortsbildes

Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Es gelten die allgemeine Planungsgrundsätze und Fachgesetze.

2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23-29 und § 32 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen im Geltungsbereich dieser Satzung nicht vor. (Bayernatlas, Abrufdatum: Mai 2018). Westlich der Ortsverbindungsstraße zwischen Großberg und Graßlfing liegt ein Landschaftsschutzgebiet „Donautal bei Matting“ gemäß Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg.

Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

2.3 Biotopkartierung Bayern

Hecken nach Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern liegen nicht vor.

2.4 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Zur Betrachtung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachgutachten erstellt. Darin werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. (Hinweis zu den „Verantwortungsarten“: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)
- wenn notwendig, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie die Fledermausarten in ihrem Jagdlebensraum sowie von den Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Gilde der Gehölzbrüter betroffen sind. Aufgrund der Vorbelastungen werden jedoch Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden ein Gehölzschnitt außerhalb der Brutzeiten der Vögel sowie die Verwendung eines insektenfreundlichen Beleuchtungsmanagement.

2.5 Denkmalschutzrecht

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Fläche

Bestand:

Die Überplante Fläche steht derzeit für eine landwirtschaftliche Nutzung sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen mit bestimmten Beeinträchtigungen zur Verfügung. Teilflächen dienen als Verkehrsflächen und sind bereits seit längerem als natürliche Ressource einer anderen Nutzung entzogen.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden weitere Flächen langfristig einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Soweit möglich wird der Anteil, der eine weitgehend naturnahe Funktion erfüllt, erhalten bzw. an anderer Stelle wieder angelegt. Somit gehen im wesentlichen lediglich landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

3.2 Boden

Bestand:

Gemäß digitaler Geologischer Karte von Bayern (M 1:25.000) liegt das Vorhaben im Bereich der Geologischen Haupteinheit der Kreide (Oberkreide) bzw. am Übergang zu den Quartären Ablagerungen (Pleistozän bis Holozän) der polygenetischen oder fluvialen Talfüllungen. Das vorzufindende Gestein der Kreidezeit wird wie folgt beschrieben: „Sandstein, spiculitisch, karbonatisch, dunkelgrau (in frischem Gestein), meist entkarbonatisiert, hell ockerfarben bis fahl gelbgrau, mehlfein zerfallend, bei Restbindung entsteht hochporöser sehr leichter Feinstsandstein ("Amberger Tripel)"“.

Bei der Straßenböschung der Bundesstraße handelt es sich um eine anthropogene Überfüllung mit einer Mächtigkeit bis zu 7 m.

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 herrschen Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand ((Kalk-)Sandstein), selten mit flacher Deckschicht vor

Nach der Bodenschätzung, die vermutlich noch aus der Zeit vor dem Bau der Bundesstraße vorliegt, liegen auf der Fläche überwiegend Ackerflächen vor. Im Randbereich nach Westen liegt ein schmaler Grundlandstreifen entlang des vorhandenen Grabens.

Die Ackerböden werden klassifiziert als LT4Vg 48/41, die Grünlandflächen als Llb2 62/47.

Acker:

Bodenart	LT	schwerer Lehm oder toniger Lehm
Zustandsstufe	4	zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit
Entstehung	Vg	Verwitterungsböden gesteinhaltig
Bodenzahl:	48	
Ackerzahl	41	

Grünland:		
Bodenart	L	sandiger Lehm bis Ton
Zustandsstufe	I	höchste Ertragsfähigkeit
Klima	b	Jahrestemperatur 7-8 °C
Wasserstufe	2	gute Wasserverhältnisse
Grünlandgrundzahl	62	
Grünlandzahl	47	

Detaillierte Angaben zu den Boden und Schichtaufbauten liegen mangels Bodenaufschlüsse oder Bodenuntersuchungen in diesem Gebiet nicht vor.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen liegen nur kleinflächig durch Versorgungseinrichtungen vor.

Besonders hochwertige Böden liegen nicht vor.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Eine Bodenuntersuchung ergab belastete Böden.

Bewertung der Bodenfunktionen:

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt anhand der Bewertungsmethoden für die örtliche vorbereitende Planungsebene gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Geologischen Landesamtes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in diesem Zusammenhang folgende Funktionen nach BBodSchG zu berücksichtigen

Natürliche Funktionen	Teilkriterium	Methode	siehe Punkt
Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion)	Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bewertung anhand Klassenzeichen der Bodenschätzung	a)
	Standort für Bodenorganismen	derzeit keine Standardmethode anwendbar	-
Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Bewertung anhand Klassenzeichen der Bodenschätzung	b)
	Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	vorgegebene Bewertungsmethode mangels verfügbarer Daten nicht anwendbar	-
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Filter- und Pufferfunktion)	Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle	Bewertung mittels Klassenzeichen der Bodenschätzungs-Übersichtskarte	c)
	Puffervermögen des Bodens für versauernd wirkende Einträge	vorgegebene Bewertungsmethode mangels verfügbarer Daten nicht anwendbar	-
	Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion des Bodens für organische Schadstoffe	kann derzeit nicht bewertet werden	-
Archivfunktion			
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Archivfunktion)	Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Bewertung anhand bedeutender Funktionen	d)

Nutzungsfunktionen			
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bewertung anhand der Wertzahl der Bodenschätzung	e)
	Natürliche Ertragsfähigkeit forstwirtschaftlich genutzter Böden	hier nicht relevant	
Spezifische, planerisch handhabbare Bodengefährdungen			
	Erosionsgefährdung	Bewertungsmethode mangels Datengrundlagen nicht anwendbar, es erfolgt eine Abschätzung anhand der örtlichen Kenntnisse	f)

- a) Die Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation erfolgt anhand der Bodenschätzung. Es liegen keine Moorböden, Streuwiesen, Hutungen oder Grünlandflächen mit Wasserstufen 4 oder 5 vor.
Die Acker bzw. Grünlandzahl liegt bei jeweils über 40
Die Wertklasse entspricht demnach 3.
- b) Hinsichtlich der Retentionsfähigkeit erfolgt ebenfalls eine Bewertung anhand der Bodenschätzung. Gemäß Hydrogeologischer Karte liegen die Flächen des Talbodens über unbedeutenden Porengrundwasserleitern, die Lagen der Kreide haben einen Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter als Geringleiter bzw. mit stark wechselnden Gebirgsdurchlässigkeiten.
Eine strikte Zuordnung zur Wertklasse 5 ist daher nur bedingt möglich.

Gemäß Bodenschätzung für Ackerböden wären die Böden der Wertklasse 2 zuzuordnen. In der Talsenke wäre die Wertklasse 3 anzunehmen.
- c) Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle wird anhand der Bodenschätzung bewertet. Sowohl für Ackerflächen als auch Grünlandflächen ergibt sich eine Wertzahl von 4.
- d) Gemäß den genannten Kriterien zur Bewertung der Funktion als Archiv der natur- und Kulturgeschichte liegen keine Böden mit bedeutenden Funktionen vor.
- e) Die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden erfolgt wiederum anhand der Bodenschätzung. Demnach liegen Böden mittlerer Ertragsfähigkeit, was einer Wertklasse 3 entspricht, vor.
- f) Aufgrund des Dauerbewuchses besteht derzeit keine Erosionsgefährdung.

Aufgrund der nicht eindeutigen Darstellung der Bodenschätzung sowie der nicht verfügbaren Daten ist eine Bewertung nur sehr schwer möglich.

Auswirkungen:

Durch die Maßnahme wird Boden überbaut und versiegelt. Der vorhandene Oberboden soll nicht abgefahren, sondern auf den späteren Grünflächen wieder angedeckt werden. Eine fachgerechte Zwischenlagerung auf der Baustelle ist möglich. Durch den Baustellenverkehr kann

es zu Verdichtungen kommen, die bei entsprechender Baustellenorganisation vermieden werden können.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine Auffüllung des Geländes erforderlich. Dadurch findet eine anthropogene Überlagerung, vergleichbar der beim Bau der Bundesstraße statt. Dadurch spielen bestimmte Funktionen des Bodens, wie das Rückhaltevermögen usw. keine Rolle mehr. Viel wichtiger ist die fachgerechte Wiederverwendung des Oberbodens.

Bei den Planungen zum Umgang mit dem vorhandenen Boden sind die speziellen Anforderungen bezüglich der belasteten Böden zu berücksichtigen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Trotz der Bodenversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering einzustufen.

3.3 Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer auf dem direkt überplanten Gelände sind nicht vorhanden. Im Süd-Westen grenzt jedoch ein kleiner Entwässerungsgraben an das Baugebiet an.

Der aktuelle Grundwasserflurabstandes ist nicht bekannt, dürfte aber nicht oberflächennah vorliegen. Hang- und Schichtenwasser sind nicht zu erwarten aufgrund der Lage westlich des bestehenden Straßendamms.

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Im Westen, entlang des bestehenden Grabens, grenzt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) ein wasser-sensibler Bereich an.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen Vorbelastungen durch potentiellen Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Vorfluter bzw. das Grundwasser.

Auswirkungen:

Es werden keine oberirdischen Gewässer überbaut. Insbesondere entlang des bestehenden Grabens wird darauf geachtet, dass seine Uferbereiche nicht verändert werden. Einträge in diesen Graben sind bei Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Grundwasser ist nach aktuellem Planungstand nicht betroffen.

Durch die Überbauung kommt es zu einer Versiegelung, die Wasseraufnahmefähigkeit der Fläche wird dadurch verringert.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten.

Das anfallende, nur unwesentlich verschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen soll gefasst und versickert bzw. gedrosselt in der Graben eingeleitet werden. Einbringen von verschmutztem Wasser wird durch den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung verhindert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind, bei entsprechenden Vorkehrungen, als gering einzuschätzen.

3.4 Klima und Luft

Bestand:

Die Fläche liegt am Rand eines schmalen Talraumes der jedoch aufgrund seiner geringen Reichweite Talaufwärts keine Bedeutung für Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete hat.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Pentling nicht vor. Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Auswirkungen:

Die Bebauung entlang des bestehenden Straßendamms der Bundesstraße stellt keine Beeinträchtigung der Hauptwindrichtung dar. Die Fläche selbst sowie die angrenzenden Bauflächen werden nach wie vor unverändert gut durchlüftet sein. Es sind aufgrund der Ortsrandlage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch zusätzliche Versiegelungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Aber auch durch die Bepflanzung und der damit verbundenen Beschattung ergibt sich wiederum eine geringfügig, abkühlende Wirkung.

Durch die gewerbliche Nutzung und den Anschluss des Gebietes an die Gemeindeverbindungsstraße ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrs in den Ortschaften zu erwarten. Eine Zunahme der Verkehrs auf der Bundesstraße wird nicht erwirkt. Gegenüber der Nutzung als Parkplatz sind daher keine Veränderungen hinsichtlich des Straßenlärms zu erwarten, insbesondere, da für LKW's keine Parkmöglichkeit mehr besteht.

Durch entsprechende Maßnahmen kann die lokale Zunahme des Verkehrslärms gering gehalten werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als gering einzuschätzen.

3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand:

Hochwertige Lebensräume liegen nicht vor. Populationen von artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten, nach aktuellem Planungstand, nicht festgestellt werden. Amtlich kartierte Biotop sowie Biotop, die der Kartieranleitung Bayern entsprechen sind nicht vorhanden. Schutzgebiete nach BNatSchG existieren ebenfalls nicht.

Es handelt sich überwiegend um Intensivgrünland sowie Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen sowie Gehölzsukzession. Der Bestand weist ein mäßiges Artenspektrum auf. Die derzeitige Nutzung lässt auch keine Entwicklung von naturschutzfachlich wertvollen Lebensräumen zu. Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor.

Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind nicht bekannt.

Der Fachbeitrag zur spezielle Artenschutzrechtlichen Prüfung ergab bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Erfüllung der Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG als gegeben.

Auswirkungen:

Es werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzflächen überbaut.

Die Lebensräume gehen verloren und können an Ort und Stelle lediglich im Rahmen der Baugebietseingrünung teilweise wieder hergestellt werden. Auf externen Flächen im Gemeindegebiet werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering bis mittel zu bewerten.

3.6 Landschaft und Landschaftsbild

Bestand:

Der Landschaftsraum östlich der Ortsteilen Großberg und Graßfing ist zwar einerseits durch die bestehende Bundesstraße durchschnitten, dennoch hat sich im Laufe der Jahre eine landschaftsbildprägende Grünstruktur entlang der Verkehrsfläche gebildet. Aus süd-östlichen Richtungen es durch die gewählte Lage keine Einsehbarkeit gegeben. Aus Richtung Westen, insbesondere vom Ortsrand des auf einer Kuppe gelegenen Ortsteils Graßfing sowie dem weitläufigen Tal in Richtung Nord-Westen bis zu den steileren Hangabbrüchen des Donautales ist mangels Grünstrukturen in der Agrarlandschaft eine direkte Einsehbarkeit gegeben.

Auch vom an einem weiteren Hang gelegenen Ortsteil Großberg kann die Fläche teilweise eingesehen werden.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung hat durch die erforderliche Auffüllung des Geländes eine deutliche Fernwirkung. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit Pflanzbindung kann dieser Eingriff in das Landschaftsbild zumindest weitgehend kompensiert werden es verbleiben jedoch auch Bereiche, in denen die bisher Durchgänge Straßeneingrünung nicht mehr vollständig hergestellt werden können. Insbesondere Im Zugangsbereich sowie die höheren Gebäude können nicht vollständig eingegrünt werden.

Es entstehen jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen als mittel einzustufen.

3.7 Mensch und Gesundheit

Bestand:

Nördlich des geplanten Vorhabens liegen die Siedlungsflächen des Ortsteils Großberg der sich in Richtung Nord-Osten erstreckt. Der Ortsteil Graßfing liegt in ca. 200 m Entfernung Richtung Süd-Westen. Neben den beiden Verkehrsflächen der Bundesstraße und der Ortsverbindungsstraße in der Geltungsbereich im Wesentlichen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Bei den Siedlungsflächen nördlich des Vorhabens handelt es sich um ein Mischgebiet, weiter nördlich sind auch allgemeine Wohngebiete vorhanden. Der Ortskern von Graßfing ist ein Dorfgebiet, in Richtung Norden und Süden davon liegen allgemeine Wohngebiete.

Neben wenigen kleineren Betrieben sind nur wenige gewerbliche Nutzungen in der Umgebung. Zum Teil, insbesondere im Ortsteil Graßfing liegen landwirtschaftliche Hofstellen vor.

Hinsichtlich Immissionsschutzfachlicher Belange ist hier der Verkehrslärm der Bundesstraße B16 als massive Vorbelastung zu nennen. Wie bereits der Begrünung zu entnehmen ist, ist ein Ausbau der Bundesstraße in diesem Bereich geplant. Im Zuge dieses Ausbaus ist auch ein Lärmschutz zu errichten.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Erhebliche Vorbelastungen durch Tierhaltung (Großbetriebe) sind nicht bekannt.

Wesentliche, öffentliche Frei- und Grünflächen sind im direkten Anschluss an den Geltungsbereich nicht vorhanden. Wegeverbindungen und Wanderwege sind nicht vorhanden. Auch ein Fußweg ist an der Ortsverbindungsstraße nicht existent.

Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit sind, auch am bisherigen Standort der Tankstelle nicht zu erkennen.

Auswirkungen:

Während des Baus der Anlage kommt es zu Lärmentwicklung durch Anlieferverkehr und Baumaschinen. Hierbei stellt die Anlieferung des Auffüllmaterials die größte Beeinträchtigung dar. Die Fahrwege können jedoch so organisiert werden, dass sie nicht direkt durch die Wohngebiete führen. So ist beispielsweise eine Anlieferung über die Bundesstraße selbst und den bisher vorhandenen Parkplatz möglich.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung treten während des Betriebes weitere zusätzlichen Lärm-Emissionen auf. Hinsichtlich des Anlagenlärms sind bei Umsetzung der festgesetzten Lärmkontingentierung keine Lärmbelastungen zu erwarten, die die geforderten Grenzwert überschreiten.

Unter Beachtung der vorgenannten passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie der Unzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Nach Fertigstellung ist dadurch von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen durch den neu hinzukommenden zu- und Abfahrtsverkehr über die Ortsverbindungsstraße in den benachbarten Gebieten auszugehen. Im Gegenzug werden sich jedoch die Auswirkungen der Bundesstraße durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für die nahe angrenzenden Wohnnutzungen deutlich reduzieren.

Auf das neue Baugebiet werden vor allem durch die Bundesstraße Lärmeinwirkungen entstehen, es werden jedoch Maßnahmen gemäß Lärmgutachten getroffen, die die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen in dieser Hinsicht ermöglichen.

Hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die Verlagerung der Tankstelle und die Erweiterung der Gewerblichen Nutzungen keine Veränderungen zu erwarten, abgesehen von der möglichen Verbesserung der Lärmsituation.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind hinsichtlich der Umgebung nur temporär in größerem Umfang vorhanden. Hinsichtlich der Einflüsse auf die überplanten Flächen selbst sind die Einflüsse durch entsprechende Maßnahmen als gering zu bewerten.

3.8 Kultur und Sachgüter

Bestand:

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Etwa 180m weiter nord-westlich befindet sich ein Bodendenkmal (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und ein Kreisgraben als Hinweis auf ein Gräberfeld vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) Weitere Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in den Ortsteilen Großberg und Graßlfing.

Bodendenkmäler können potentiell bei jedem Bauvorhaben zu Tage treten, sofern die gesetzlich vorgegebene Maßnahmen bei Auffinden dieser eingehalten werden, besteht grundsätzlich kein Risiko für eine Beeinträchtigung.

Auswirkungen:

Es finden durch die erforderlichen Auffüllungen kaum tiefere Eingriffe bis in den Boden statt. **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.**

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bestand:

Es besteht der generelle Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungsentwicklung. Die Fläche wird jedoch derzeit schon nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Sie dient als Baustelleneinrichtung von ein gemeindliches Erschließungsvorhaben.

Konflikte mit anderen Nutzungen bestehen derzeit nicht.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung dar, es handelt sich dabei aber aufgrund ihres Zuschnittes um eine schwer zu bewirtschaftende Fläche mit geringer Bedeutung

Die Auswirkungen von Wechselwirkungen sind als gering zu bewerten.

3.10 Erzeugte Abfälle und deren Beseitigung

Es entstehen die für ein Gewerbegebiet üblich Abfälle. Genaue Prognosen über Mengen und Art können nicht getroffen werden. Die Entsorgung ist über die regionalen Entsorgungseinrichtungen möglich. Die Vorgaben des KrWG sind bei der Abfallbewirtschaftung zu befolgen.

3.11 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bei einem Großteil der Nutzungen handelt es sich um eine Verlagerung bestehender Einrichtungen, sodass grundsätzlich von keinen zusätzlichen Auswirkungen ausgegangen werden muss. Gegenüber der Altbestandes wird ein Neubau eher zu einer Reduzierung der Auswirkungen führen, gegenüber eines Neubaus am alten Standort ist von einer neutralen Bilanz auszugehen.

Die Zunahme der Auswirkungen auf das Klima durch die weiteren Gewerbeansiedlungen sowie deren Anfälligkeit auf Klimaveränderungen lassen sich auf dieser Planungsebene nur schwer erfassen. Generell sind aber keine Auswirkungen auf die Bebauung durch Temperaturerhöhungen, Überflutungen oder sonstige Extremwetterlagen zu erwarten.

3.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Durch den Bau des Vorhabens sind keine erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Beim Betrieb der Tankstelle sowie einer PKW-Werkstatt kommen umweltgefährdende Betriebsstoffe zum Einsatz. Der Anlass der Verlagerung dieser bestehenden Nutzungen an einen

anderen Ort lassen, auch aufgrund der vergleichbaren Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, auf keine Veränderungen hinsichtlich eventueller Risiken für die Umwelt erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich folgende Entwicklungen des Umweltzustandes einstellen:

- Es findet zunächst eine weitere landwirtschaftliche Nutzung statt.
- Es kommt zu keinen der oben genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter auf der Fläche bzw. durch die Bebauung der Fläche.
- Die geplante Tankstelle wird am ursprünglichen Standort etwa 350m weiter südlich errichtet.
- Der geplante Ausbau der Bundesstraße B16 kann nicht umgesetzt werden, wodurch auch keine Lärmschutzmaßnahmen entlang der B16 zum Schutz der Ortschaften Graßfing und Großberg errichtet wird.
- Die weiteren gewerblichen Nutzungen werden sich ggf. an anderer Stelle positionieren.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Vorfeld sowie im Rahmen der Bebauung folgende Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt:

- Vorherige Bodenerkundungen zum Ausschließen von massiven Eingriffen in Schichten- oder Grundwasserhorizonte.
- Vermeidung von Eingriffen und Beeinträchtigungen auf das angrenzende Gewässer
- Keine Überbauung wertvoller Lebensräume, da auf der gewählten Fläche nicht vorhanden.
- Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens und fachgerechte seitliche Zwischenlagerung.
- Anbindung bzw. Nutzung zum Teil bereits versiegelter Flächen (Parkplatz).

5.2 Maßnahmen zur Verringerung

Zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen wurden bereits bei der vorgeschalteten Rahmenplanung sowie im Rahmen der Festsetzungen weitere Maßnahmen erarbeitet:

- Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen insbesondere in Richtung Westen in die freie Landschaft bzw. in Richtung des Ortsteils Graßfing
- Umsetzung von Maßnahmen zum Lärmschutz gemäß Gutachten
- Soweit möglich Versickerung bzw. und gedrosseltes abführen des Oberflächenwasser der Dachflächen

5.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch oben genannte Maßnahmen könne die Beeinträchtigungen der Umwelt reduziert werden, es verbleiben jedoch folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Grund und Boden
- Beeinträchtigungen der Anlieger durch Lärmbelastung während der Bauphase.
- Bebauung kann aufgrund Dichte und Höhe trotz der festgesetzten Ortsrandeingrünung nicht komplett uneinsehbar gestaltet werden.
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden interne und externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Mit den gewählten Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die einzig denkbare Standortalternative für die Tankstelle ist der bisherige Standort im Ortsteil Graßlfing. Hier ist die Tankanlage derzeit außer Betrieb gesetzt. Es besteht eine Baugenehmigung für die Neuanlage.

Durch die örtlichen Verhältnisse kann die Bundesstraße jedoch im Tankstellenbereich nicht dreispurig geführt werden, sodass der geplante Ausbau der etwa 1,0 km nördlich des bisherigen Standortes beginnen und bis zur Gemeindegrenze führen soll nicht, umgesetzt werden. In der Folge besteht seitens des Staatlichen Bauamtes auch keine Veranlassung zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

In Abwägung der neuen Umweltauswirkungen durch die Errichtung einer Tankstelle mit weiterer Gewerbeansiedlung am geplanten Standort gegenüber den der damit ebenso verbundenen, im Zuge eines Ausbaus der Bundesstraße umsetzbaren Lärmschutzes, stellt diese Variante sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen keinesfalls schlechter dar.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Planverfasser zur Verfügung gestellten Unterlagen, der über die Internetangebote und Viewer der zuständigen Behörden abrufbaren Daten sowie Luftbildauswertungen ergänzt durch Bestandserhebungen vor Ort. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Auswertung.

Es wurden zwei gesonderte Gutachten erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht berücksichtigt und eingearbeitet wurden:

- Geotechnischer Untersuchungsbericht
- Schalltechnische Untersuchung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage der verfügbaren Daten und der genannten Erhebungen beschrieben.

7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben

Aufgrund des geringem Detaillierungsgrades der frei verfügbaren Daten zu bodenkundlichen Angaben aber der dennoch weitreichenden Anforderungen der Bewertungsmethoden gemäß des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LFU, 2003) ist eine haltbare Bewertung hierzu schwer möglich. Die Angaben erfolgen daher aufgrund von Erfahrungswerten und örtlicher Kenntnisse. Die Durchführung Chemischer Analysen scheint auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als unangemessen.

Weitere Schwierigkeiten sind bei der Bestandserfassung und Auswertung nicht aufgetreten.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, dennoch sind folgende Maßnahmen, v.a. während der Baumaßnahme erforderlich um nicht vorhersehbare, potentielle Beeinträchtigungen frühzeitig zu erkennen:

- Überwachung der Bodenverhältnisse v.a. hinsichtlich Schichtenwasser während der Baumaßnahme
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenzwischenlagerung
- Festlegung der Transportwege auf Straßen, bei denen die Beeinträchtigungen auf angrenzende Siedlungsflächen möglichst gering sind.
- Ggf. Festlegung von Bauzeiten zur zeitlichen Eingrenzung von Lärm- und Staubbelastungen durch die Baumaßnahme.

Zur Gewährleistung der Ortsdurchgrünung werden folgende Monitoring-Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzung der Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes
- Überprüfung der Umsetzung gemäß der grünordnerischen Festsetzungen durch Ortstermin zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Anwuchskontrolle der Pflanzmaßnahmen ca. 3 Jahren nach der Pflanzung durch Ortstermin zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortschaften Graßlfing und Großberg der Gemeinde Pentling grenzen im Osten direkt an die Bundesstraße B16 an. Durch das gestiegene Verkehrsaufkommen ist die Verkehrslärmbelastung dieser Ortsteile in den letzten Jahre kontinuierlich gestiegen.

Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Bundesstraße beabsichtigt der Bund nun die Bundesstraße B16 zwischen Regensburg und Bad Abbach um eine Spur auszubauen. Das Staatliche Bauamt hat der Gemeinde Pentling die Möglichkeit in Aussicht gestellt, im Zuge dieses Ausbaus einen Lärmschutz entlang der Bundesstraße zu schaffen. Hierfür ist der durchgängige Ausbau der Bundesstraße von der Brücke Großberg bis zur Gemeindegrenze Bad Abbach erforderlich. Um diesen 3-spurigen Ausbau durchführen zu können, ist die Verlegung der bei Graßlfing vorhandenen Tankstelle unerlässlich. Das Staatliche Bauamt hat als neuen Standort für die Tankstelle den bisherigen Rastplatz an der Westseite der B16 vorgeschlagen. Die Tankstelle würde allerdings anders als bisher lediglich auf dieser westlichen Seite der Bundesstraße angelegt werden. Am alten Standort würde die Tankstelle rückgebaut werden, Flächen für die Verbreiterung der Bundesstraße ständen somit zur Verfügung. Die auf der östlichen Seite der Bundesstraße verbliebenen Flächen der jetzigen Bundesstraße wären nicht mehr von der Bundesstraße aus anfahrbar und für eine Mischnutzung verwendbar.

Die Gemeinde Pentling hat sich dafür entschieden durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Verlegung der Tankstelle planungsrechtlich zu sichern. Durch diese Verlegung wird der Ausbau der Bundesstraße ermöglicht. Die in diesem Zuge erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen werden für die bestehenden Ortsteile eine wesentliche Verbesserung der Lärmsituation bewirken.

Der neuen Standort soll zusätzlich zur Anbindung von der Bundesstraße aus eine weitere Zufahrt von Nordwesten erhalten. Sie dient überwiegend der Versorgung des Gebietes sowie als Rettungszufahrt.

Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wird auch auf bereits versiegelte Flächen eines Parkplatzes zurückgegriffen sowie innerhalb der Überbaubaren Flächen weitgehend auf zusätzlich Begrünungsmaßnahmen verzichtet.

Zur Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild, werden randlich an der zur freien Landschaft hin gerichteten Seite, Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Schutzgebiete nach §§ 23-29 und § 32 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Folgende Tabelle fasst die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	wesentliche Auswirkungen / Maßnahmen	Bewertung
Mensch und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Temporäre Lärmemissionen durch Baumaßnahme - Erholungsfunktion nicht gegeben - Vorbelastung durch Lärmimmissionen der Bundesstraße 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen 	gering
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Oberirdische Gewässer nicht betroffen - Grundwasser nach Erkenntnissen aus Bodenuntersuchungen nicht betroffen - Reduzierung der Wasseraufnahmefähigkeit - Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser 	gering
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Keine klimatische relevanten Flächen - Geringfügige Einflüsse auf kleinklimatische Verhältnisse (positiv und negativ) 	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Keine hochwertigen Flächen betroffen - Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind unter Beachtung von entsprechenden Maßnahmen nicht betroffen - Vollständige Kompensation der Eingriffe möglich 	gering
Landschaft und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Fernwirkung der betroffenen Flächen ist teilweise gegeben - Randeingrünung in ausreichendem Umfang geplant 	gering bis mittel
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen	keine
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Siedlungsentwicklung 	gering

Durch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanungen werden Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen können durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen kompensiert werden.

Diese sind:

- Versiegelung von Grund und Boden
- Beeinträchtigungen der Anlieger durch Lärmbelastung während der Bauphase.
- Bebauung kann aufgrund Dichte und Höhe nicht komplett uneinsehbar gestaltet werden, ausreichende Maßnahmen durch Ortsrandeingrünung sind aber gegeben
- Potentiell möglicher Eingriff in Schichtenwasser, falls dies doch an manchen Stellen auftreten sollte. Auswirkungen können jedoch dann durch entsprechende Maßnahmen wieder verringert werden.
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind über damit kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Schutzgütern zu erwarten.

9. Sonstiges

Zum derzeitigen Verfahrensstand sind folgende umweltbezogene Informationen bekannt, welche der Bekanntmachung sowie dem Offenlegungsexemplar beigelegt werden sollten.

- Schutzgut / Umweltbelange	- Art der vorhandenen Informationen	- wesentliche Inhalte
- Mensch	- Umweltbericht, gesonderter Teil E	- Betrachtung der Punkte angrenzende Nutzungen, Immissionen, Erholung, Gesundheit
-	- Schallschutztechnische Untersuchung,	- Lärmimmissionen durch die nahegelegene Straße sowie Lärmbelastung auf die angrenzenden Nutzungen
- Boden	- Umweltbericht, gesonderter Teil E	- Auswertung verfügbarer Bodenwerte, - Umgang mit Boden
-	- Geotechnischer Bericht	- Geologische und hydrogeologische Verhältnisse - Angaben zur Sickerfähigkeit der anstehenden Böden - Altlastenuntersuchung - Untersuchung und Beschreibung der anstehenden Böden - Angaben zum Grundwasserstand - Bodenmechanische Bewertung der anstehenden Böden - Angaben zur Dränung - Gründungsempfehlung
- Wasser	- Umweltbericht, gesonderter Teil E	- Wasserschutzgebiete - Vorbelastungen - Oberflächengewässer
- Klima und Luft	- Umweltbericht, gesonderter Teil E	- Kaltluftentstehungsgebiete - Frischluftschneisen
- Arten und Lebensräume	- Umweltbericht, gesonderter Teil E	- Auswertung Bestand - Schutzgebiete - Biotopkartierung - spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- Landschaft und Landschaftsbild	- Umweltbericht, gesonderter Teil E	- Ortslage - Fernwirkung - vorhandene Grünstrukturen
- Kultur und Sachgüter	- Umweltbericht, gesonderter Teil E	- Bau- und Bodendenkmäler
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	- Umweltbericht, gesonderter Teil E	- Nutzungskonflikte

SONSTIGE ANLAGEN

Anlagenverzeichnis:

ANLAGE 1

Schalltechnische Untersuchung

ANLAGE 2

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

ANLAGE 3

Aktueller Planungstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes

ANLAGE 4

Quellenverzeichnis

ANLAGE 1 Schalltechnische Untersuchung

ANLAGE 2 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

ANLAGE 3 aktueller Planungsstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes

ANLAGE 4 Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete und zitierte Gesetze, Verordnungen und Normen:

BauGB Baugesetzbuch
Fassung 23.9.2004, zuletzt geändert 20.10.2015

BauNVO Baunutzungsverordnung
Fassung 23.1.1990, zuletzt geändert 11.6.2013

BayBO Bayerische Bauordnung 1990
Fassung 14.8.2007, zuletzt geändert 10.07.2018

BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz
Fassung 23.02.2011, zuletzt geändert 13.12.2016

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz
Fassung 29.07.2009, zuletzt geändert 13.10.2016

PlanZVO 90 Planzeichenverordnung
Fassung 18.12.1990, zuletzt geändert 22.07.2011

DSchG Denkmalschutzgesetz
Fassung 25.06.1973, zuletzt geändert 12.05.2015

BayKompV Bayerische Kompensationsverordnung
Fassung 07.8.2013

GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
Fassung 30.11.1993, zuletzt geändert 25.05.2015

16. BImSchV 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung - Verkehrslärmschutzverordnung
Fassung 12.06.1990, zuletzt geändert 18.12.2014

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
Ausgabe Mai 1987

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau
Ausgabe Juni 2014

DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen
Ausgabe Juli 2011

Daten aus Viewern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und de Bayerischen Landesamt für Umwelt:

Bayernatlas Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abrufdatum: 28.10.2014

- Bodendenkmäler
- Baudenkmäler
- Schutzgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Wassersensible Bereiche
- Regionalplan
- Historische Karten (Uraufnahmen 1808-1864)

Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern FIS-Natur Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum Mai 20178

- Schutzgebiete

ABuDIS Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem, Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum Mai 2018

Weitere Quellen und Grundlagen:

Regionalplan Region (11) Regensburg, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stand Oktober 2011

LEP, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, in Kraft getreten am 1.9.2013 mit Änderung vom 01.03.2018

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling, in Kraft getreten am 15.10.2010 mit allen bisherigen Änderungen durch Deckblätter

Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

Das Schutzgut Boden in der Planung, Bayerisches Geologisches Landesamt und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, 2003

Statistik kommunal 2017, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Pentling, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Februar 2018

Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für Gemeinden ab 5000 Einwohner bis 2029, Gemeinde Pentling, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2016

Prognos Zukunftsaltas 2016, Prognos AG, Berlin, 2016