

Gemeinde Pentling

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Jahnstraße“ in Großberg



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsanlass ergibt sich aus der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Pentling, die an städtebaulich geeigneter Stelle in Großberg gedeckt werden soll. Hierfür liegen konkrete Anfragen vor.

Der zweite Anlass ergibt sich aus dem Bedarf nach einem neuen, gut angebundenen Standort für die ortsansässige Feuerwehr Großberg.

Im gleichen Atemzug sollen die vorhandenen Ortsstraßen von Großberg verbunden, die Parkplatz- und Bushaltestellensituation der Grundschule Pentling verbessert sowie der Fortbestand der ÖPNV-Haltestellen im Planungsgebiet gesichert werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkret bestehenden Bedarf gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung angrenzend an die bestehenden Siedlungsflächen von Großberg zu entwickeln und langfristig eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Der neu entstehende südöstliche Ortsrand von Großberg wird hin zur freien Landschaft eingegrünt. Daneben erfolgt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sowohl auf internen als auch auf externen Flächen der Gemeinde.

Der Gesamtumfang des Bebauungsplanes umfasst 4,7 ha.

Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Wiese/Grünland genutzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit zahlreiche Anregungen und Bedenken ein, die u.a. die Baugestaltung, Erschließung, Grünflächen, Feuerwehr, den Verkehrslärm sowie die Durchführung des Verfahrens betreffen. In der Folge wurden die Stellungnahmen in den jeweiligen Gemeinderatssitzungen sowie im Planungsausschuss detailliert behandelt und die Planunterlagen entsprechend um die Behandlung der Inhalte aus den Stellungnahmen ergänzt.

Aufgrund der Bedenken aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Reduzierung der festgesetzten Firsthöhen, die Ergänzung einer zusätzlichen Fußwegeverbindung, eine ergänzende Verkehrsuntersuchung sowie eine Konkretisierung der Festsetzung von Stellplätzen.

Die Regierung der Oberpfalz äußerte keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung, regte jedoch die Ergänzung eines konkreten Bedarfsnachweises für die Wohnbaulandausweisung an, der im weiteren Verfahren in den Planunterlagen ergänzt wurde.

Das Bergamt Nordbayern bei der Regierung von Oberfranken verwies auf ein bestehendes Bergbaurecht der Stadt Regensburg im Planungsbereich. Da sich die Stadt Regensburg zur Planung nicht äußerte, konnte der Hinweis zur Kenntnis genommen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg begrüßte die geplante Entwässerung im Trennsystem und empfahl die Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung, die die Gemeinde im Folgenden beauftragte. Die Ergebnisse des Gutachtens flossen in das zugrunde liegende Entwässerungskonzept sowie die Festsetzungen ein.

Das Sachgebiet Bauleitplanung sowie Ortsplanung gab zahlreiche Hinweise zur Baugestaltung, Abstandsflächen und Geländegestaltung, die in die Abwägung eingestellt und mehrfach

diskutiert wurden. Die für die städtebauliche Ordnung erforderlichen Änderungen und Ergänzungen wurden in den Planunterlagen eingestellt, Regelquerschnitte zur Baugestaltung sowie zur geplanten Straße zeichnerisch ergänzt.

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Regensburg verwies auf die Erforderlichkeit einer Schalltechnischen Untersuchung, die ebenfalls beauftragt wurde und deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet wurden.

Das Sachgebiet Tiefbau verwies auf die Beachtung der allgemein gültigen Vorschriften bei der Erschließung des Baugebietes sowie einer ausreichend großen Wendeanlage, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurde.

Das Sachgebiet Natur- und Umweltschutz beim Landratsamt Regensburg regte eine Fortführung der Eingrünung entlang der Regensburger Straße für eine positive Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild an, die in den Festsetzungen aufgenommen wurde. Darüber hinaus erfolgten Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Zisternen, Grund- und Schichtenwasser, Vorkehrungen gegen Wassereinträge, wassergefährdenden Stoffen und zum Bodenschutzrecht, was in den Unterlagen ergänzt wurde. Die Unterlagen wurden während des Verfahrens um einen Ausgleichsflächenplan mit zugehörigen Maßnahmen sowie dem empfohlenen Kompensationsfaktor ergänzt.

Der Kreisbrandrat bat um die Änderung von Inhalten in der Begründung zum Thema Brandschutz / Feuerwehr, die vorgenommen wurden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bat um die Gewährleistung eines Sicherheitsabstandes von ca. 15 Metern zum angrenzenden Baumbestand im Nordosten, wonach die festgesetzten Baugrenzen in den betroffenen Parzellen angepasst wurden.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. bat um verbindliche Vorgaben zur Installation von Solaranlagen, die in den Festsetzungen als grundsätzlich zulässige Anlagen verankert wurden. Daneben erfolgten Hinweise zur Pflanzenauswahl, Biotopflächen, Eingrünungen sowie zur Ausführung von Beleuchtungen, die zur Kenntnis genommen wurden.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd teilte mit, dass die Versorgung mit Trinkwasser gesichert ist und gab Erläuterungen zur Löschwasserversorgung, was zur Kenntnis genommen werden konnte.

Die REWAG Netz GmbH verwies auf die bestehende 20kV-Mittelspannungsfreileitung im Nordwesten des Plangebietes, die zur Verkabelung vorgesehen ist, die gesicherte Versorgung des Baugebietes mit Strom sowie keine geplante Gaserschließung, was zur Kenntnis genommen wurde.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Jahnstraße“ wandelt aufgrund des vorliegenden Bedarfes landwirtschaftliche Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr um.

Die Planungsflächen knüpfen an die bestehenden Siedlungsflächen von Großberg an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden.

Durch die Bauleitplanung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Gemeinde Pentling, den 16. Okt. 2020


Barbara Wilhelm, Erste Bürgermeisterin

