

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Pentling

Änderung durch Deckblatt Nr. 5

„Gewerbegebiet an der B16 bei Großberg“

**Flur-Nummern 123/1, 162/13, 123, 111/6 (TF), 134 (TF) und
134/8 (TF) der Gemarkung Graßfing.**

Gemeinde Pentling
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz



FASSUNG 23.04.2020

Teil B: 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. Planungsrechtliche Situation.....	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Verfahrenstand	2
1.3 Rechtsgrundlagen.....	2
2. Planungsgrundlagen	3
2.1 Bedarfsbegründung	3
2.2 Standortsuche – Alternativenprüfung	4
2.2.1 Ausgangslage	4
2.2.2 Rahmenbedingungen für den neuen Standort.....	5
2.2.3 Festlegung des Untersuchungsraumes	5
2.2.4 Grobe Abschichtung für potentielle Anlagenstandorte	6
2.2.5 Detaillierte Alternativenprüfung der verbliebenen Standorte	11
2.2.6 Alternativenprüfung – tabellarische Auswertung	20
2.2.7 Maßnahmen zur Bewältigung der nach der Standortwahl verbliebenen Konflikte	22
2.2.8 Zusammenfassung der Standortwahl	24
2.3 Lage im Gemeindegebiet.....	24
2.4 Planerische Rahmenbedingungen und deren Würdigung.....	25
2.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan und deren Würdigung.....	25
2.4.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	29
2.4.3 Entwicklungskonzepte, Rahmenplanungen und sonstige Planungen.....	29
2.5 Bestandsanalyse	30
2.5.1 Nutzungen und Baustruktur	30
2.5.2 Orts- und Landschaftsbild.....	31
2.5.3 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion / Naturschutz	32
2.5.4 Gewässer und Wasserschutz	33
2.5.5 Erholung.....	33
2.5.6 Lärmbelastungen und Immissionsschutz.....	33
2.5.7 Weitere Vorbelastungen	34
2.5.8 Denkmalschutz	34
2.5.9 Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren.....	34
2.5.10 Baubeschränkungen	34
2.6 Gewerbliche Bauflächenpotentiale	34
3. Planungsziele	35
4. Planungskonzept	36
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet).....	36
4.2 Landschaftsplanerische Inhalte einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung	36
4.2.1 Landschaftsplanerische Maßnahmen.....	36
4.2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen	36
4.3 Immissionsschutz	37
4.4 Soziale, technische und sonstige Infrastruktur	37
5. Wesentliche Auswirkungen	37
5.1 Städtebau	37
5.2 Umwelt, insbes. Immissionsbelastungen.....	37
5.3 Grünordnung.....	37
5.4 Versorgung	38
5.5 Wirtschaftliche Entwicklung	38
5.6 Eigentumsverhältnisse.....	38

5.7	Flächenbilanz.....	38
Gesonderter Teil UMWELTBERICHT		40
6.	Beschreibung der Planung	40
6.1	Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung	40
6.2	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung.....	40
6.3	Darstellung im Flächennutzungsplan	40
7.	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	41
7.1	Landesplanung und Regionalplanung	41
7.2	Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan	41
7.1	Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze.....	42
7.2	Schutzgebiete	42
7.3	Biotopkartierung Bayern	42
7.4	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	42
7.5	Denkmalschutzrecht	43
8.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	43
8.1	Fläche	43
8.2	Boden.....	43
8.3	Wasser.....	45
8.4	Klima und Luft.....	45
8.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	46
8.6	Landschaft und Landschaftsbild	46
8.7	Mensch und Gesundheit.....	47
8.8	Kultur und Sachgüter	47
8.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	48
8.10	Erzeugte Abfälle und deren Beseitigung	48
8.11	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	48
8.12	Eingesetzte Stoffe und Techniken	48
9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	49
10.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	49
10.1	Maßnahmen zur Vermeidung	49
10.2	Maßnahmen zur Verringerung.....	49
10.3	Unvermeidbare Beeinträchtigungen	49
10.4	Ausgleichsmaßnahmen	49
11.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	50
12.	Zusätzliche Angaben	50
12.1	Merkmale der verwendeten Verfahren	50
12.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben..	50
12.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .	50
13.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
14.	Sonstiges	53
SONSTIGE ANLAGEN		54

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Situation

1.1 Planungsanlass

Generelle Situation:

Die Gemeinde Pentling hat im Jahr 2010 eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt. Der Umfang der Baugebiets-Neuausweisungen hat sich am damaligen Bedarf und den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung orientiert.

Die Entwicklung hinsichtlich der Wohnbauflächen bewegt sich derzeit im vorgesehenen Rahmen.

Bei den gewerblichen Bauflächen wurde in der Gesamtfortschreibung ausdrücklich auf die beschränkte Entwicklungsmöglichkeit hingewiesen. Die gewerbliche Entwicklung beschränkte sich bis dato auf den Bereich zwischen Pentling und Großberg an der B16. Trotz größerem Bedarfes konnte in der FNP-Fortschreibung auch nur im Bereich zwischen der B16 und der A93 eine gewerbliche Entwicklungsfläche mit einer Größe von rund 5 ha dargestellt werden. Allerdings sind diese Flächen aufgrund der Vorbelastung durch die beiden Hauptverkehrsstraßen nur eingeschränkt nutzbar.

Für weitere gewerbliche Bauflächen waren keine geeigneten Alternativen vorhanden oder verfügbar. Auch im Bereich bestehender gewerblicher Bauflächen konnte nur wenig Potential für eine Entwicklung festgestellt werden.

Konkreter Anlass:

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 und zum Umbau vorgesehenen Tankstelle unerlässlich. Das Staatliche Bauamt hat als neuen Standort für die Tankstelle den bisherigen Rastplatz an der Westseite der B16 vorgeschlagen. Am alten Standort würde die Tankstelle rückgebaut werden. Durch die Verlegung würden ausreichend Flächen für die Verbreiterung der Bundesstraße sowie für Lärmschutz- und Abschirmungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Der neue Standort der Tankstelle stellt eine neue Siedlungsfläche im Außenbereich dar. Dies widerspräche 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 gewichtigen Gründen: Zum einen um den Ausbau der Bundesstraße zu ermöglichen und zum anderen um die Verbesserung der Immissionssituation für vorhandene Siedlungsgebiete zu erreichen. Zudem ist die gewerbliche 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 mit dem Tankstellenbetrieb bzw. dem Straßenverkehr der Bundesstraße verknüpfte gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Die Gemeinde möchte daher eine Fläche von insgesamt rund 6.200 m² als gewerbliche Baufläche für die Tankstelle und weitere zugeordnete Nutzungen wie eine Waschanlage, Gastronomie und

Büros durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes planungsrechtlich sichern.

Die weiteren Planungsziele des gültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan entsprechen dem prognostizierten Bedarf. Daher soll anstelle einer Gesamtüberarbeitung nur eine Änderung des bisher gültigen Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgen.

1.2 Verfahrenstand

In der Gemeinderatssitzung am 08.03.2018 wurde aus genannten Gründen der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gefasst. Ebenso wurde der Beschluss gefasst im Parallelverfahren einen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan für diesen Bereich aufzustellen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Vorhaben- und Erschließungsplan umschriebene und festgelegte Planung umzusetzen. Die Umsetzung einer anderweitigen Planung ist daher ausgeschlossen. Sofern die vertraglich geregelte Planung nicht zur Umsetzung kommt, wird auch der Gemeinderat Pentling diese Änderung des Flächennutzungsplanes wieder aufheben.

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

2. Planungsgrundlagen

2.1 Bedarfsbegründung

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2010 wurden im Gemeindegebiet 5,30 ha an gewerblichen Bauflächen neu ausgewiesen. Es wurde bereits damals festgestellt, dass unter dem damals gegebenen Rahmenbedingungen der Landes- und Regionalplanung keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Flächen zur Nachverdichtung und Konversionsflächen sind nicht vorhanden. Eine größere, derzeit ungenutzte Gewerbefläche wird derzeit im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung anderweitig überplant. Lediglich durch die Anpassung des LEP'S bezüglich des Anbindegebotes ergeben sich Möglichkeiten an der Autobahn-Anschlussstelle Bad Abbach an der Bundesautobahn A 93. Neuausweisungen für gewerblich Bauflächen hat es seither nicht gegeben. Das Gewerbegebiet „Autobahnausfahrt Pentling“ verfügt lediglich noch über ein unbebautes Grundstück, das sich jedoch in Privatbesitz befindet.

Ein Flächenmanagement für Bauflächen existiert in der Gemeinde Pentling nicht. Die Einrichtung diese (z.B. mittels Flächenmanagement-Datenbank) sieht die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr für Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen vor. Im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes, insbesondere dieser, stellt sich der Aufwand für die Einrichtung als unverhältnismäßig groß dar und ist wohl lt. Planungshilfen für die Bauleitplanung 16/17 der oben genannten Behörde auch nicht angedacht.

Seit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 wurden keine neuen gewerblichen Bauflächen ausgewiesen, es erfolgten bisher lediglich Zurücknahmen zu Mischgebietsflächen um den gestiegenen Bedarf an Flächen für Wohnnutzungen nachzukommen. Der damals begründete, gesamte Flächenumfang wurde somit im Laufe der letzte 8 Jahre wieder reduziert und ist zugleich bis heute nahezu vollständig aufgebraucht.

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 Interessen 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.

Auslöser dieser Flächennutzungsplanänderung ist die seitens des staatlichen Bauamtes geforderte / gewünschte Verlegung einer bestehenden Tankstelle, ohne die der geplante Ausbau der Bundesstraße B16 nicht möglich ist. Für den reinen Tankstellenstandort handelt es sich daher um eine reine Verlegung von gewerblich genutzten Bauflächen. Der Altstandort (bisher MD) kann nach Umsetzung des Ausbaus der Bundesstraße mangels gesicherter Erschließung nicht weiter genutzt werden. Die Fläche geht im Zuge des Flächentausches in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland über.

Ein Standort auf vorhandenen gewerblichen Bauflächen ist ausgeschlossen, da diese bereits bebaut sind. Die einzig verfügbare Fläche ist in Privatbesitz, nicht verfügbar und liegt unmittelbar neben einer bestehenden Tankstelle (GE „Autobahnausfahrt Pentling“).

Der Flächenumfang der neuen Anlagenplanung der Tankstelle entspricht in etwa dem der bereits genehmigten Umbauplanung am bisherigen Standort. Die tatsächliche Erweiterung an gewerblichen Bauflächen beläuft sich auf ca. 2.600 m², bei den weiteren Flächen im Planungsumgriff handelt es sich um Grünflächen sowie Ausgleichsflächen. Die geplanten Nutzungen sind spezifisch auf eine Lage an einer Tankstelle bzw. einer überregional Hauptverkehrsachse ausgerichtet. Eine Unterbringung auf anderen Flächen im Gemeindegebiet wäre neben der Unwirtschaftlichkeit auch mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im Gemeindegebiet ist derzeit nicht in Aussicht gestellt. Es bestehen konkrete Anfragen für die Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe für den geplanten Standort der Tankstellenverlegung.

Die Änderung der Flächennutzungsplanes stellt ausschließlich eine Anpassung an die Verlagerung einer Tankstelle im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Sollte das geplante, mittels des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Erschließungsvertrages festgelegte Bebauung nicht zustande kommen, ist auch diese Flächennutzungsplanänderung hinfällig und wird durch den Gemeinderat wieder aufgehoben. Eine anderweitige Nutzung für andere, gewerbliche Nutzungszwecke ist nicht vorgesehen und auch nicht begründbar.

2.2 Standortsuche – Alternativenprüfung

2.2.1 Ausgangslage

Derzeit besteht eine rechtskräftige Genehmigung zur Erweiterung bzw. zum Umbau der bestehenden Tankstelle am bisherigen Anlagenstandort. Wie bereits erläutert, soll auf ausdrücklichen Wunsch des staatlichen Bauamtes von der bisherigen Änderungsplanung Abstand genommen werden.

Der zwingend notwendige Ausbau der Bundesstraße erfordert entlang des bisherigen Verlaufs der Fahrspuren Flächen. Größtenteils befinden sich diese benötigten Flächen bereits im Besitz des Straßenbaulastträgers und können für den Ausbau problemlos verwendet werden. Laut Auskunft des zuständigen Straßenbaulastträgers muss aber die Tankstelle bei Graßlfing vom jetzigen Standort weichen um den Ausbau sowie die damit verbundenen Lärmschutzmaßnahmen zu ermöglichen.

Die Bundesrepublik Deutschland, als Eigentümer der Grundstücke, auf denen sich die Bundesstraße befindet, stellt, soweit möglich Grundstücksflächen für einen neuen Anlagenstandort zur Verfügung, sofern der neue Standort auf eigenen Flächen zum Liegen kommt.

2.2.2 Rahmenbedingungen für den neuen Standort

Aufgrund der Seiten des staatlichen Bauamtes vorgegebenen Forderungen an die neue Anlagenplanung ergeben sich folgende, unveränderbare Rahmenbedingungen:

- Berücksichtigung der neuen Trassenplanung der Bundesstraße
- Einhaltung der Bauverbotszone durch die Gebäude
- Errichtung von entsprechend den neuen Gegebenheiten nach dem Ausbau ausreichenden Verzögerungs- und Beschleunigungsstreifen als Ein- bzw. Ausfahrt zur / von der geplanten Tankstelle (ca. 180m Platzbedarf entlang der Bundesstraße)

Aus diesen Rahmenbedingungen ergeben sich ein Platzbedarf längs der Bundesstraße von ca. 420 m sowie eine Flächentiefe im Bereich der Tankstelle von mindestens 50 m vom künftigen Fahrbahnrand.

2.2.3 Festlegung des Untersuchungsraumes

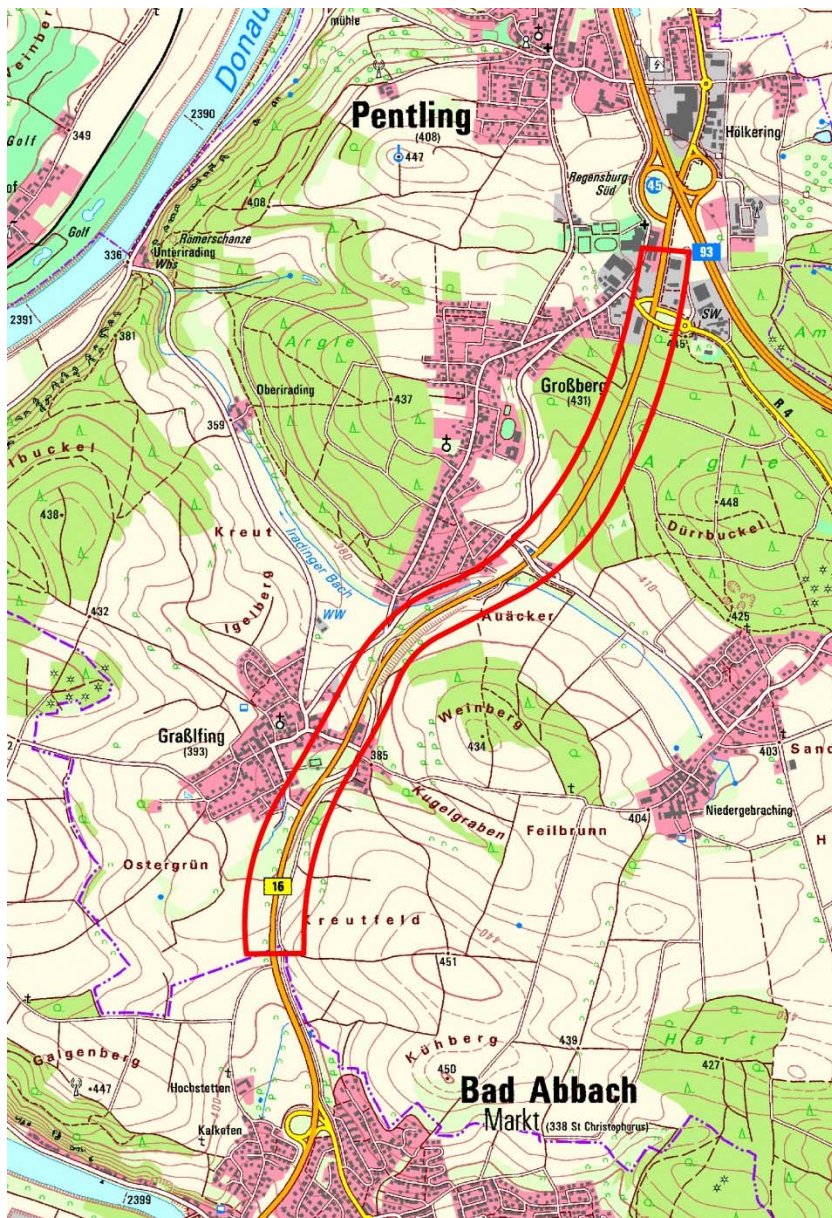
Bei der bisherigen und geplanten Tankstelle (Standortverlegung!) handelt es sich um eine Anlage, die ausschließlich der Versorgung des Verkehrs der Bundesstraße B16 dient. Es soll explizit kein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr in den Ortschaften geschaffen werden. Unabhängig davon verfügt die Gemeinde Pentling über keine weiteren, verfügbaren Flächen innerhalb der wenigen Gewerbegebiete.

Auch die Lage zu bestehenden Tankstellen spielt eine weitere Rolle. Unter diesen Voraussetzungen kommt nur eine Standort entlang der Bundesstraße in Frage, der sich zwischen der Ortsausfahrt von Pentling und der Gemeindegrenze befindet.

Ein Standort weiter südlich, außerhalb der Gemeindegrenzen ist aufgrund der Nähe zum Ortsteil Bad Abbach sowie der dort vorzufindenden Topographie (Höhenrücken) nicht möglich.

Als Untersuchungsraum im Rahmender Alternativenprüfung wird daher der Korridor der Bundesstraße B 16 von der Gemeindegrenze im Süden bis zur Anschlussstelle an die Bundesautobahn im Norden bestimmt.

Abb. Abgrenzung Untersuchungsraum



2.2.4 Grobe Abschichtung für potentielle Anlagenstandorte

In einer Vorabschichtung sollen zunächst die Standorte ausgeschlossen werden, für die die Grundvoraussetzungen eines neuen Standortes nicht gegeben sind.

Diese sind:

- Die Umsetzung des Ausbaus sowie die Errichtung des Lärmschutzes muss uneingeschränkt möglich sein.
- Die Fläche muss ausreichend groß sein.
- Die aktuellen baulichen Nutzungen dürfen nicht entgegenstehen.

Zum Schutz der Natur sowie der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sollen zudem folgende Flächen von vorn herein nicht in Betracht kommen:

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete

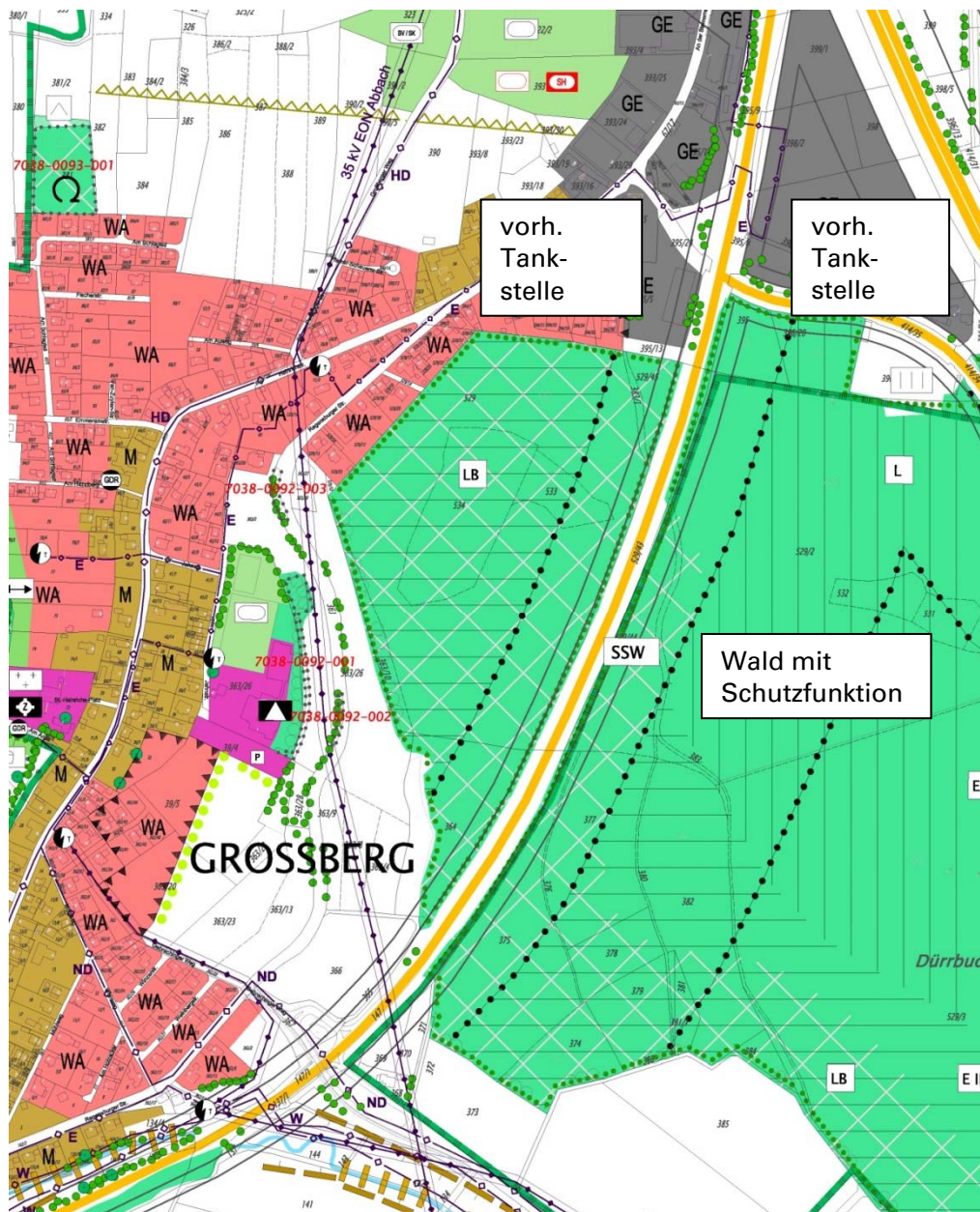
- Wälder mit besonderen Funktionen
- Biotopflächen
- Weitere naturschutzfachlich hochwertige Flächen wie Gewässer insbesondere mit naturnaher Entwicklung
- Vermeidung nicht kompensierbarer, erhöhter Belastungen der Anwohner (z.B. erhöhte Verkehrsbelastung in den Ortsteilen)
- Flächen mit so ungünstigen, topographische Verhältnisse, dass diese nicht überwindbar sind

Vorabschichtung – Gewerbegebiet „Autobahnausfahrt Pentling“ und südlich gelegene Waldflächen

Eine Lage im Gewerbegebiet „Autobahnausfahrt Pentling“ an der Ortsausfahrt „Großberg“ scheidet wegen der beiden dort bereits befindlichen Tankstellen aus. Ein noch nicht bebautes Grundstück ist nicht verfügbar. Auch wenn sonst keine weiteren Kriterien dagegensprechen, steht dieser Standort nicht zur Verfügung.

Auch die Waldflächen östlich von Großberg scheiden wegen deren Funktion als Schutzwald beidseitig der Bundesstraße aus.

Abb. Gewerbegebiet Autobahnausfahrt Pentling und Schutzwald



Vorabschichtung – Anschlussstelle Großberg an der Bundesstraße

An der Anschlussstelle „Großberg“ der Bundesstraße B16 liegt eine Bebauung durch ein Einzelgebäude vor (Wohnbebauung). Diese Splitterbebauung eignet sich nicht zur Anbindung einer Gewerbeentwicklung. Süd-östlich der Bundesstraße befinden sich zudem ökologisch hochwertige Flächen einer Baurenaturierung sowie Gehölzbestände sowie ein Landschaftsschutzgebiet.

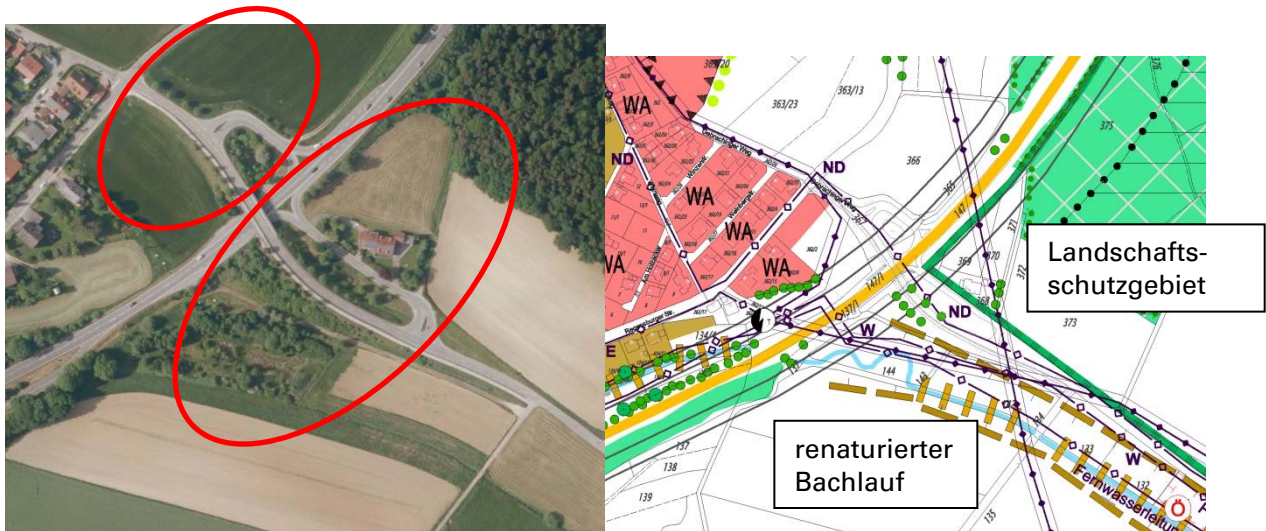
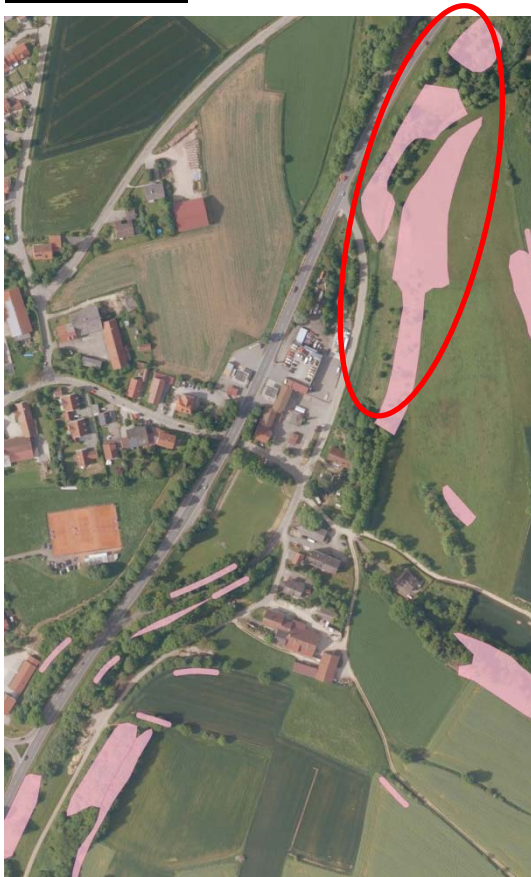


Abb. Luftbild und Auszug Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Anschlussstelle

Die Lage nördlich der Anschlussstelle wäre nur mit Nutzung der vorhandenen verkehrlichen Anbindung möglich, was zwar grundsätzlich positiv zu bewerten ist, die Erschließung müsste jedoch über die Regensburger Straße erfolgen. Somit würde der gesamte Verkehr zur bzw. von der Anschlussstelle unmittelbar an einem Allgemeinen Wohngebiet vorbei geführt werden, zudem würde dies eine zusätzliche Belastung und ggf. sogar ein Hinderungsgrund für die geplante bauliche Entwicklung im Ortsteil Großberg bedeuten. Es liegen keine geeigneten Siedlungsflächen zur Anbindung vor.

Vorabschichtung – Standort unmittelbar nördlich und südlich des Ortsteil Graßlfing östlich der Bundesstraße



Nördlich und südlich befinden sich angrenzend an die Bundesstraße diverse amtlich kartierte Biotop. Insbesondere für die südlichen Flächen stehen die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele gegen eine bauliche Nutzung der Flächen. Eine Anbindung an die Bundesstraße wäre hier nur über die vorhandene Ausfahrt möglich und würde dadurch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auch im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Bundesstraße hervorrufen.

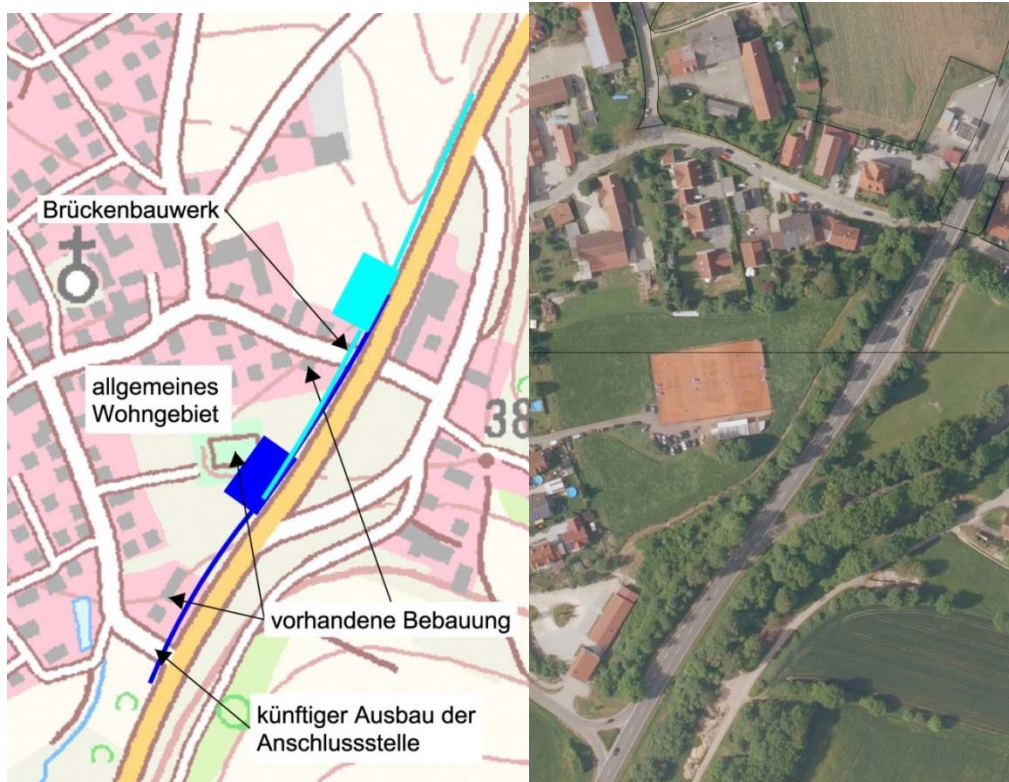
Standorte in diesen Bereichen sind daher ausgeschlossen.

Abb. amtlich kartierte Biotop bei Graßlfing

Vorabschichtung – bisheriger Standort und Ortsteil Graßlfing westlich der Bundesstraße

Aus den durch das staatliche Bauamt gegebenen Vorgaben scheidet aus Platzgründen ein Standort innerhalb des Ortsteils Graßlfing sowie der bisherige Standort aus. Die Errichtung der erforderlichen Verzögerungs- und Beschleunigungsstreifen ist nicht möglich. Bestehende Bebauung (u.a. Tennisanlage) müsste zusätzlich verlegt werden. Zudem ist hier die Nähe zu den allgemeinen Wohngebieten und die erforderliche Überbauung eines vorhandenen Grabens auch kritisch zu sehen.

Abb. bisheriger Standort und Standort innerhalb von Graßlfing



Vorabschichtung – Standorte im Ortsteil Graßlfing östlich der Bundesstraße

Der bisherige Tankstellen-Standort auf der östlichen Seite wäre mangels ausreichenden Platzes für die Verzögerungs- und Beschleunigungsstreifen nach dem Ausbau der Bundesstraße nicht mehr angebunden und entfällt daher. Die gemischten Bauflächen sind bereits bebaut, die Flächen des Fußballplatzes stehen nicht zur Verfügung. Die dreieckige Fläche nördlich des überwiegend gewerblich genutzten Mischgebietes ist zu klein bzw. aufgrund der Topographie nicht für einen Gewerbestandort geeignet.

Bei einem Standort in diesem Bereich könnte zwar die bestehenden bzw. später ausgebaute Anschlussstelle „Graßlfing“ der Bundesstraße genutzt werden. Da der überwiegende Anteil der Tankstellenbesucher, diese nach dem Feierabend und somit bei einer Fahrtrichtung nach Süden nutzen, würde bei einem Standort östlich der Bundesstraße ein sehr hoher, zusätzlicher Verkehr durch den gesamten Ortsteil von Graßlfing verursacht werden. Diese zusätzliche Belastung ist nicht vertretbar und würde dem Gewinn an Lärmreduzierung durch den geplanten Ausbau der Bundesstraße massiv entgegenwirken.



Ein Standort im Ortsteil von Graßlfing östlich der Bundesstraße wird daher nicht weiter verfolgt.

Abb. Auszug Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich Graßlfing (Ost)

2.2.5 Detaillierte Alternativenprüfung der verbliebenen Standorte

Als verbleibende, alternative Möglichkeiten für den Tankstellenstandort werden in Absprache mit der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem Regionalen Planungsverband sowie der Regierung der Oberpfalz folgende Standorte überprüft:

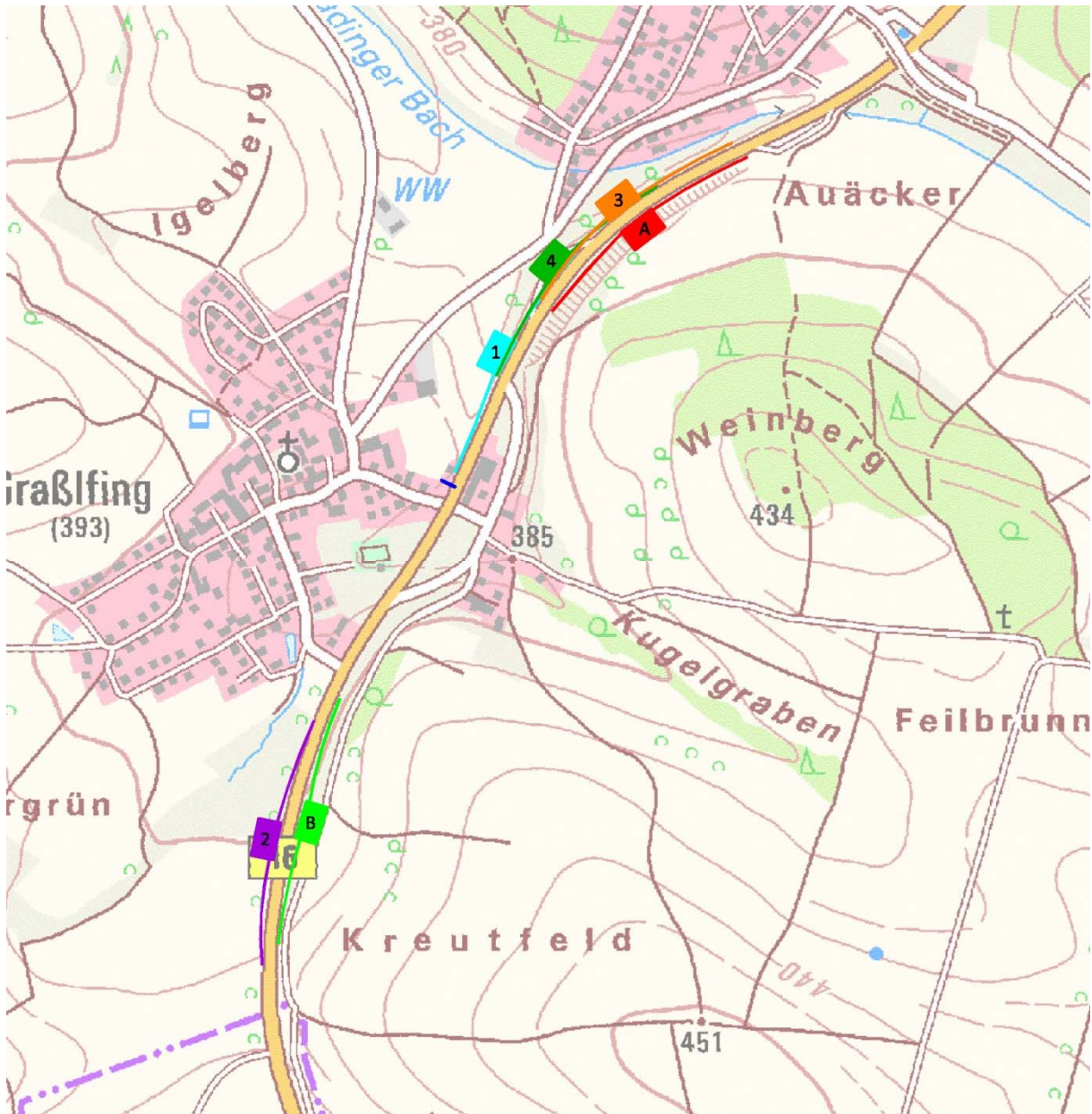
Ost-Seite der Bundesstraße:

- A) Standort nord-östlich von Graßlfing auf Höhe Großberg
- B) Standort südlich von Graßlfing (östlich der B16)

West-Seite der Bundesstraße:

- 1) Bisheriger Standort mit Verlagerung nach Norden, soweit für die Ein- bzw. Ausfahrten erforderlich
- 2) Standort süd-westlich von Graßlfing (westlich der B16)
- 3) Standort zwischen Bundesstraße und Ortsteil Großberg
- 4) Standort südlich Großberg am bisherigen Rastplatz

Abb. Lageplan potentieller Alternativstandorte



Beschreibung Standort A – nord-östlich von Graßlfing bzw. östlich der Bundesstraße auf Höhe Großberg

Die Bundesstraße wurde bei Ihrem Bau an der Hangkante des Weinbergs entlang gelegt bzw. Zum Teil zusätzlich eingeschnitten. Dadurch steigt das Gelände hier sehr stark an. Eine sinnvolle Bebauung ist hier nicht möglich. Zudem besteht hier ein sehr breiter, z.T. älterer Baumbestand.

Der Standort ist nicht angebunden.

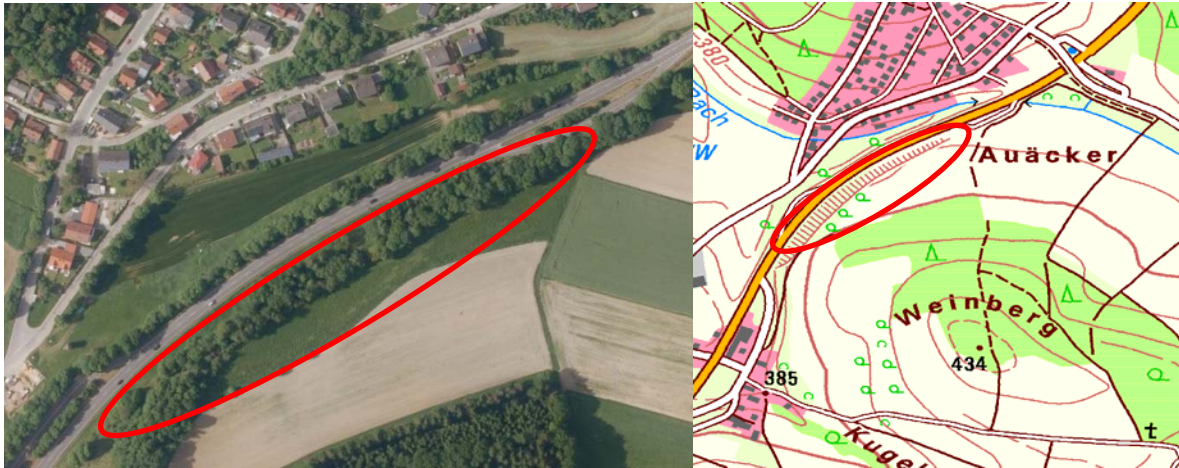


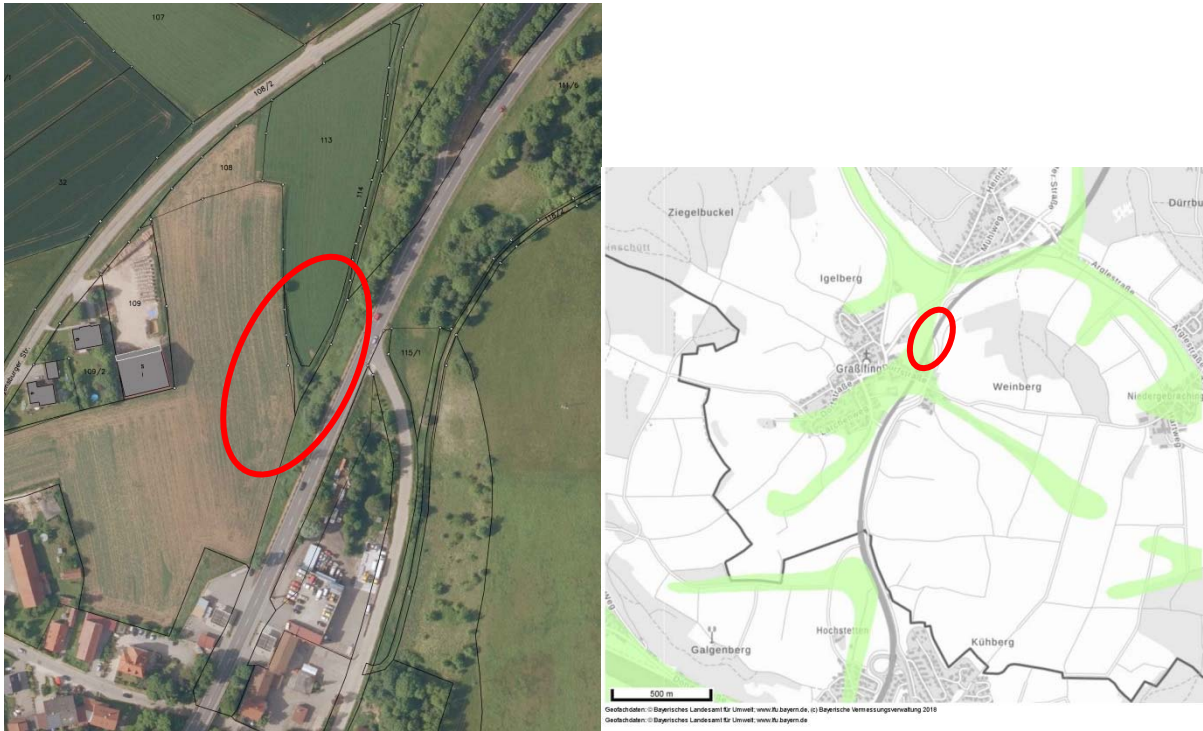
Abb. Luftbild und Topographische Karte (TK25) im Bereich Großberg

Beschreibung Standort 1 – bisheriger Standort mit erforderlicher Verschiebung nach Norden:



Die sich aktuell beiderseits der Bundesstraße befindliche Tankstelle müsste vom aktuellen Standort verschoben werden, um den Ausbau der Bundesstraße auf der westlichen Seite zu ermöglichen und die erforderlichen Ein- und Ausfahrten herstellen zu können. Eine Verschiebung von ca. 180m nach Norden würde einen Standort in etwa mittig zwischen den Ortsteilen Graßlfing und Großberg ergeben. Eine Anbindung an einen Ortsteil ist dadurch nicht mehr gegeben, die bandartige Siedlungsentwicklung wird unterstützt.

Abb. Luftbild und wassersensible Bereiche Standort 1



Dieser Standort liegt vollständig innerhalb der „wassersensiblen Bereiche“ und der vorhandene Graben müsste verrohrt oder verlegt werden. Bereits versiegelte Flächen liegen geringfügig im Bereich der möglichen Ein- und Ausfahrt vor. Die topographischen Verhältnisse sind gegenüber dem bisherigen Standort schlechter. Der Straßendamm der B16 fällt unmittelbar neben dem Bankett bzw. dem schmalen Gehölzstreifen um ca. 6,0 m ab. Der Anlagenstandort müssten auf der gesamten, beanspruchten Fläche aufgefüllt werden.

Die erforderlichen Grundstücksflächen sind in Privatbesitz und nicht verfügbar.

Beschreibung Standorte 2 und B – Standorte südlich und südwestlich von Graßfing:



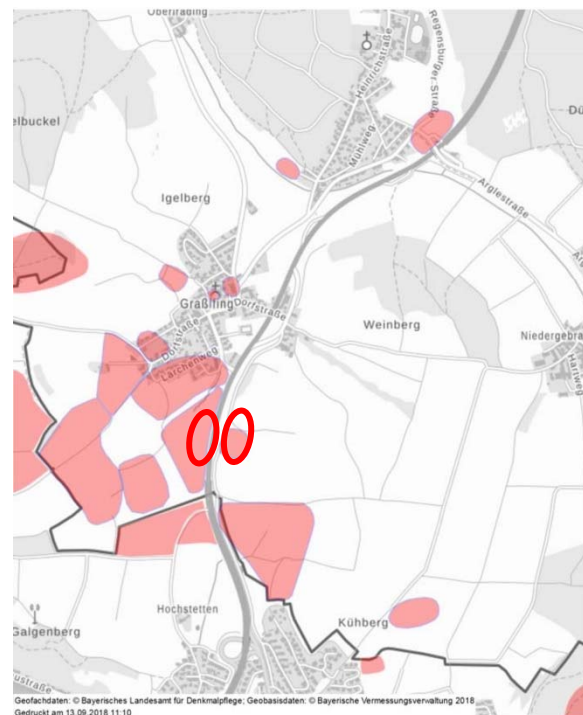
Südlich des Ortsteils von Graßlfing, bis zur Gemeindegrenze hin steigt das Gelände an. Durch den Ausbau der Bundesstraße wird auch eine bisher nicht vorhandene Einfahrtsspur ortsauswärts in Richtung Bad Abbau erforderlich. Zusammen mit der Einfahrt zur möglichen Tankstelle ergäbe sich, ohne Berücksichtigung der notwendigen Abstände zwischen zwei Ein- bzw. Ausfahrten ein Mindestabstand der Anlage von der jetzigen Anschlussstelle „Graßlfing“ von 350 m. Der künftige Standort läge damit nahezu an der höchsten Stelle der Bergkuppe und wäre für das Landschaftsbild deutlich unverträglich. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Es werden hier flächendeckend Bodendenkmäler vermutet.

Die Straßenböschung der B16 fällt westlich der Bundesstraße zu den landwirtschaftlichen Flächen um ca. 3 bis 4 m ab, dann fällt das Gelände weiter in Richtung Graßlfing, sodass sich eine gesamte Höhendifferenz innerhalb eines möglichen Anlagenstandortes von 5 bis 6 m ergibt. Die gesamte Fläche des möglichen Anlagenstandortes müsste aufgefüllt werden. Beim Standort östlich der Bundesstraße müsste die Baufläche massiv in den vorhandenen Hang eingegraben werden. Beide Standorte liegen sehr exponiert.

Der Standort ist nicht angebunden an bestehende Ortsteile. Bei den nächstgelegenen Baugebieten handelt es sich um allgemeine Wohngebiete.

Die erforderlichen Grundstücksflächen sind in Privatbesitz und nicht verfügbar.

Abb. Luftbild und Bodendenkmäler Standort 2



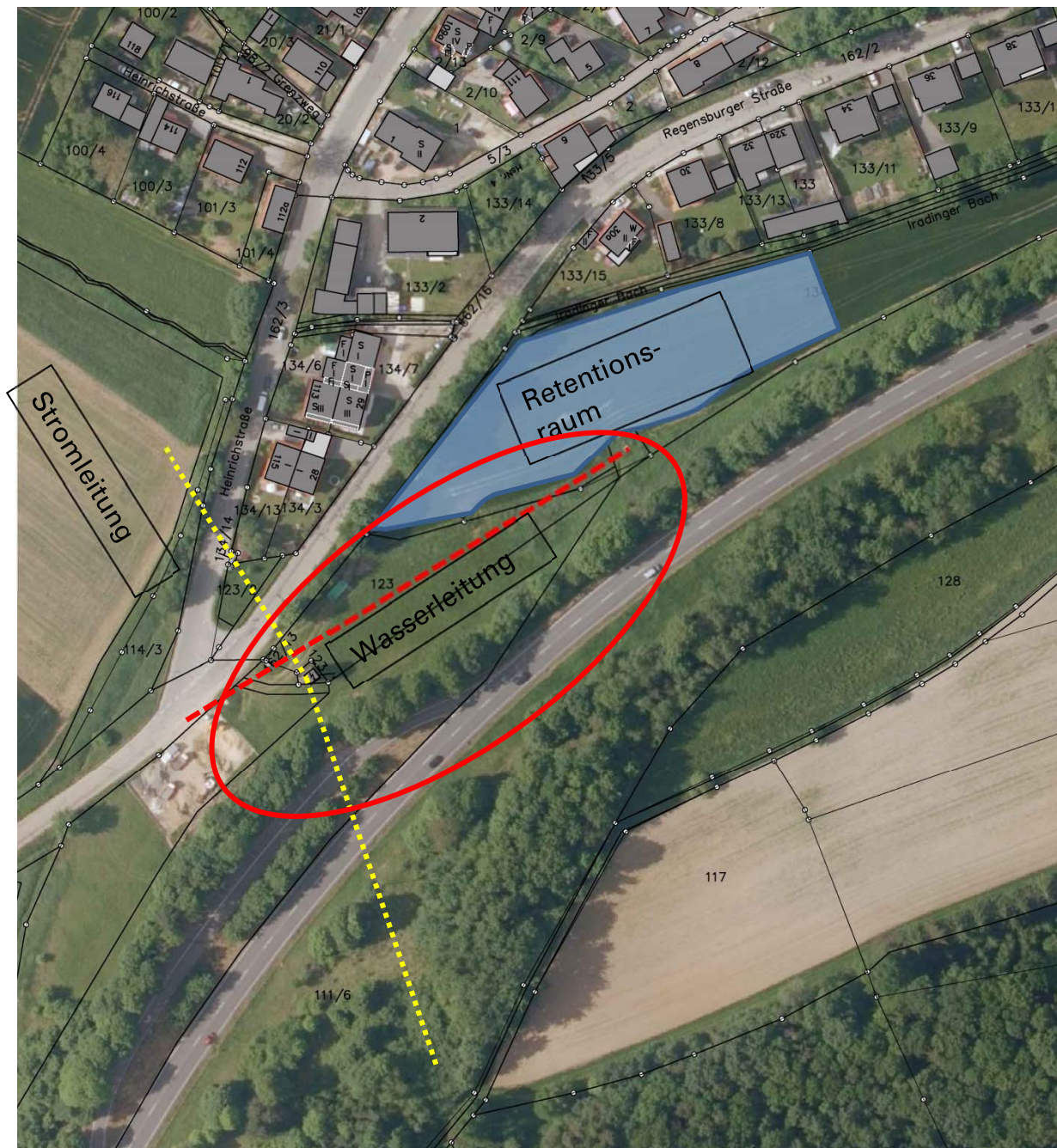
Beschreibung Standort 3 – Standort zwischen Bebauung an der „Regensburger Straße“ und der Bundesstraße:



Eine Verlagerung der Tankstelle weiter Richtung Norden um eine Anbindung an den Ortsteil Großberg herzustellen ist aufgrund der dort befindlichen Versorgungsleitungen für Strom und Wasser faktisch unmöglich. Die Topografie ist zudem sehr differenziert, so dass die Angliederung an die Bundesstraße und der Ausgleich des Höhenniveaus mit einer Differenz von bis zu 9 m nicht mehr bewältigbar ist.

Zudem befindet sich südlich Großberg eine schützenswerte Landschaft entlang des Iradinger Baches mit seinem Überschwemmungsbereich in der angrenzenden Talsohle. Die Gemeinde Pentling ist seit längerem bestrebt, diese Grundstücke zu erwerben und durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen als hochwertigen Retentionsraum zu nutzen. Daher ist aus Sicht des Naturschutzes die Verlagerung der Tankstelle in diesen Bereich nicht möglich.

Abb. Luftbild mit Versorgungsleitungen und Retentionsraum des Iradinger Baches Standort 3



Der Standort ist an eine Siedlungsfläche angebunden und das regionalplanerische Ziel des Trenngrüns wäre nicht beeinträchtigt.

Ein Standort noch weiter nördlich würde Konflikte mit der dort befindlichen Zu- und Abfahrt auf die Bundesstraße bzw. die Wohnbebauung hervorrufen.

Die erforderlichen Grundstücksflächen sind in Privatbesitz und werden für eine Bebauung nicht veräußert.

Beschreibung Standort 4 – Standort auf Höhe des bisherigen Parkplatzes an der B16:

Die Verlagerung der Tankstelle an den Standort des bisherigen Rastplatzes wurde vom staatlichen Bauamt als mögliche Option vorgeschlagen. Das Grundstück ist im Besitz der Bundesrepublik Deutschland, die Fläche ist aufgrund ihrer Nutzung bereits an die Bundesstraße angebunden. Es handelt sich um einen nicht angebundenes Standort, allerdings grenzt er, lediglich durch eine Gemeindeverbindungsstraße getrennt an das südlichste Eck von Großberg an.

Der Standort grenzt zwar unmittelbar an wassersensible Bereiche an, stellt jedoch aufgrund des schnell ansteigenden Geländes zur Bundesstraße hin, keine Beeinträchtigung dieser Flächen dar. Die Höhendifferenz auf dem Gelände beläuft sich bis zur Böschungsoberkante des Grabens bzw. zur Ortsverbindungsstraße ca. 5 bis 7 m. Der Platz für eine entsprechende Böschungsgestaltung ist vorhanden und es müsste auf ca. 50 % der überbauten Fläche eine Auffüllung vorgenommen werden.

Ein Erwerb der Flächen ist möglich und seitens der Bundesrepublik Deutschland als Eigentümer bereits genehmigt.

Abb. Luftbild Standort 4






2.2.6 Alternativenprüfung – tabellarische Auswertung

Folgende Tabelle stellt eine Bewertung der aufgrund der Vorabschichtung nicht mehr weiterverfolgten Standorte dar:

	bisheriger Standort und Ortsteil Graßfing westlich der Bundesstraße	Gewerbegebiet „Autobahnausfahrt Pentling“	Standorte im Ortsteil Graßfing östlich der Bundesstraße	Waldfläche südlich des GE „Autobahnausfahrt Pe“	Anschlussstelle Großberg an der Bundesstraße	nördlich und südlich des Ortsteils Graßfing östlich der Bundesstraße
Grundvoraussetzungen						
Platzbedarf für die Tankstelle vorhanden	-	-	-	+	+	+
Ausbau der Bundesstraße mit Lärmschutzmaßnahmen möglich	-	+	+	+	+	+
Bestandsnutzungen	-	-	-	+	+	+
Rahmenbedingungen und Schutzgüter als Ausschluss						
Schutzgebiete nach BNatSchG	+	+	+	-	-	+
Biotop	o	+	+	+	+	-
Wald mit besonderen Funktionen	+	+	+	-	-	+
erhöhte Lärm- / Verkehrsbelastung im Ortsteil	+	+	-	+	-	-
unüberwindbare Topographie	+	+	+	+	-	+
weitere Rahmenbedingungen und Schutzgüter						
Bodendenkmale	+	+	+	+	-	+
wassersensibler Bereich	-	+	-	+	+	+
Gewässer	-	+	+	+	-	+
Landschaftsbild	+	+	+	+	+	-
Topographie	o	+	+/o	o	-	o
Berücksichtigung von Vorversiegelungen	+	+	+	-	o	-
Leitungsbestand	+	+	n.b.	n.b.	-	n.b.
Herstellbarkeit der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, ...)	+	+	+	o	+	o
sonstige Planungen						
gemeindliche Planung zum Wasserrückhalt	+	+	+	+	-	+
FNP konkurrierende Nutzungen, Nähe zu Störungsempfindlichen Siedlungsflächen	-	+	-	-	-	+
landschaftsplanerische Ziele	o	+	+	-	-	-
Regionalplanung (Trenngrün)	+	+	+	+	o	-
Landesplanung (Anbindegebot)	+	+	+	-	-	-
Landesplanung (bandartige Siedlungsentwicklung)	+	+	+	-	-	-
Flächenverfügbarkeit	-	-	-	-	-	-

Zu den verbleibenden Standorten lassen sich die genannten Kriterien wie folgt beurteilen:

	nord-östlich von Graßlfing bzw. östlich der Bundesstraße auf Höhe Großberg (A)	bisheriger Standort mit erforderlicher Verschiebung nach Norden (1)	südlich und südwestlich Graßlfing (West) (2) und (B)	zwischen Bebauung an der „Regensburger Straße“ und der Bundesstraße (3)	auf Höhe des bisherigen Parkplatzes an der B16 (4)
Grundvoraussetzungen					
Platzbedarf für die Tankstelle vorhanden	+	+	+	+	+
Ausbau der Bundesstraße mit Lärmschutzmaßnahmen möglich	+	+	+	0	+
Bestandsnutzungen	+	+	+	0	+
Rahmenbedingungen und Schutzgüter als Ausschluss					
Schutzgebiete nach BNatSchG		+	+	+	+
Biotop	0	+	+	+	+
Wald mit besonderen Funktionen	+	+	+	+	+
erhöhte Lärm- / Verkehrsbelastung im Ortsteil	0	+	+	+	+
unüberwindbare Topographie	-	+	+	0	+
weitere Rahmenbedingungen und Schutzgüter					
Bodendenkmale	+	+	-	+	+
wassersensibler Bereich	+	-	+	-	+
Gewässer	+	-	+	-	0
Landschaftsbild	-	0	-	+	0
Topographie	-	0	0	-	0
Berücksichtigung von Vorversiegelungen	-	-	-	0	+
Leitungsbestand	n.b.	n.b.	n.b.	-	0
Herstellbarkeit der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, ...)	-	0	-	+	+
sonstige Planungen					
gemeindliche Planung zum Wasserrückhalt	+	+	+	-	+
FNP konkurrierende Nutzungen, Nähe zu Störungsempfindlichen Siedlungsflächen	+	0	+	0	+
landschaftsplanerische Ziele	+	-	0	0	+
Regionalplanung (Trenngrün)	-	0	+	0	0
Landesplanung (Anbindegebot)	-	-	-	+	-
Landesplanung (bandartige Siedlungsentwicklung)	-	-	-	+	-
Flächenverfügbarkeit	-	-	-	-	+

 vereinbar / keine bzw. geringe Betroffenheit
 mäßige Betroffenheit, Konflikte reduzierbar durch entsprechende Maßnahmen
 nicht vereinbar / hohe Betroffenheit

n.b. nicht bekannt

Dabei werden im ersten Teil, wie bereits in der groben Abschichtung erläutert, die Grundvoraussetzungen wie der zur Verfügung stehende Platz sowie die Möglichkeit zum geplanten Ausbau der B16 erfasst. Damit entfallen der bisherige Standort bzw. dessen genehmigte Erweiterung, ein Standort an der B16 im Ortsteil von Graßlfing sowie im Gewerbegebiet „Autobahnausfahrt Pentling“.

Im zweiten Schritt werden die Betroffenheiten von bestehenden Nutzungen, naturschutzfachlichen Gegebenheiten und weitere Schutzgüter betrachtet. Es zeigt sich, dass keiner der möglichen Standorte optimal und ohne Beeinträchtigungen ist. Gegenüber den anderen Standorten weist dabei jedoch der Standort am bisherigen Parkplatz keine hohen Betroffenheiten auf, sondern lediglich mäßige, die durch entsprechende Maßnahmen weitgehend bewältigt werden können (siehe unten).

Anschließend werden die aktuellen Planungsziele betrachtet. Im Sinne des Trennungsgebotes sowie der potentiellen Lärmbelastungen wäre ein Standort mit gewissem Abstand zum Ortsteil Graßlfing mit seinen allgemeinen Wohngebieten zu bevorzugen, was aber anderen, bedeutenderen Kriterien widerspricht. Die einzigen Standorte, die den landesplanerischen Zielen des Anbindegebotes sowie der Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklung entsprechen, wäre derjenige im Ortsteil Graßlfing sowie zwischen Großberg und der B16 (Standort 3). Entgegen stehen hier aber zum Teil unüberwindbare Kriterien wie der Eingriff in den Überflutungsbereich des Iradinger Baches, die massive Überbauung einer Hauptwasserleitung sowie die nahezu unüberwindbare topographische Situation. Eine bereits seit mehreren Jahren verfolgte, gemeindliche Planung der Retentionsraumschaffung wäre nicht mehr umsetzbar.

Das Landesentwicklungsprogramm sieht zum Ziel der Siedlungsentwicklung, Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden, eine Ausnahme vor, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile ein angebundener Standort nicht möglich ist (3.3 (Z)). Gemäß den obigen Ausführungen trifft dieser Ausnahmetatbestand hier zu, sodass der letztendlich gewählte Standort am bisherigen Parkplatz (4) nicht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms widerspricht.

Auch wenn üblicherweise seitens der Behörden nicht als maßgeblich betrachtet, spielt in diesem Fall auch die Verfügbarkeit der Flächen eine große Rolle. Denn ohne den Erwerb von Flächen können die Planungsalternativen 1 bis 3 sowie A und B nicht umgesetzt werden. Nach derzeitigem Stand sind die Grundstücke nicht verfügbar. Lediglich die Bundesrepublik Deutschland als Eigentümer der Flächen für den Standort 4, am bisherigen Parkplatz der B16, hat sich bereit erklärt, die erforderlichen Flächen zu veräußern.

In Anbetracht aller Kriterien in ihrer genannten Relevanz stellt sich aus Sicht der Gemeinde Pentling sowie des staatlichen Bauamtes der Standort 4 als der geeignetste heraus selbst, wenn dieser auf den ersten Blick den landes- und regionalplanerischen Zielen widerspricht.

Dabei sei die Anmerkung gestattet, dass sich diese Planungsziele, wie die kürzliche Änderung des LEP's hinsichtlich des Anbindegebotes zeigt, nicht unbedingt auf ewig halten könnten.

2.2.7 Maßnahmen zur Bewältigung der nach der Standortwahl verbliebenen Konflikte

Im Vorgriff zur Darlegung der landes- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen soll hier bereits kurz auf die Lösung der projektbezogenen Konflikte eingegangen werden, die sich durch die Planung ergeben:

Trenngrün:

Gemäß Darstellung des Regionalplanes der Region 11 Regensburg, verläuft zwischen den Ortsteilen Großberg und Graßlfing ein Trenngrün, welches das Planungsziel, ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile zu verhindern darstellt. Nach Auskunft des regionalen Planungsverbandes ist dieses Ziel jedoch nicht flächenscharf zu verstehen. Um die vorhandene Begrünung wiederherstellen, und sogar erweitern zu können sind im Rahmen dieser vorbereitenden

Bauleitplanung großflächige Maßnahmen zur Begrünung vorgesehen. Hierzu werden nördlich und südlich des ausgewählten Anlagenstandortes Ausgleichsflächen bzw. Reserveflächen hierfür festgesetzt. Zur Ortsverbindungsstraße hin ist auf einem nahezu durchgängigen Streifen eine Gebietseingrünung vorgesehen. Die Bereiche am Iradinger Bach sollen für eine spätere Umsetzung von Retentionsmaßnahmen vorgehalten werden.

Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklung und Anbindegebot:

Die Ortschaft Großberg existiert bereits seit vor 1900 als ein entlang der heutigen Heinrichstraße entwickelten Dorfes. Die bereits damals vorhandene bandartige Struktur, die sich insbesondere auch aufgrund der topographischen Situation historisch entwickelt hat, ist bis heute erhalten geblieben. Seine Längsausdehnung wurde lediglich im Norden um die gewerblich genutzten Flächen seit den 70er Jahren erweitert. Auch der Ortsteil Graßlfing hat sich seither kaum in Richtung Nord-Osten entwickelt.

Die geplante Tankstelle stellt, zusammen mit den weiteren gewerblichen Nutzungen ein der Bundesstraße zuzuordnendes und dienendes Gewerbegebiet dar. Vorstudien zufolge liegt der dynamische Potentialanteil, also die Frequentierung durch den Straßenverkehr der Bundesstraße, bei mindestens 85 %. Bei der geplanten Tankstelle handelt es sich um die Verlagerung eines nahezu ausschließlich auf den übergeordneten Straßenverkehr bezogenen Betriebes. Die gewerbliche Erweiterung ist nutzerspezifisch auf diese Nutzergruppe abgestimmt (Auto-Service, Café mit Backshop, Sachverständigenbüro).

In diesem Sinne kann nicht von der Erweiterung der Siedlungsflächen eines Ortsteils gesprochen werden. Die sich im Plan darstellende, längliche Entwicklung des Gewerbegebietes beruht überwiegend auf den erforderlichen Ein- bzw. Ausfahrten zur Bundesstraße. Dadurch ist zudem, in Verbindung mit den Eingrünungsmaßnahmen, die optische Anbindung an die Bundesstraße gegeben.

Eine Erweiterung um weitere gewerbliche Nutzung ist weder Planungsziel der Gemeinde, noch stellt diese eine Sinnvolle Entwicklung dar. Weitere Gewerbegebiete süd-westlich des geplanten Standortes könnten nicht an die Bundesstraße angeschlossen werden und wären nur über die Ortsverbindungsstraße der Ortsteile Großberg und Graßlfing erschließbar, was aus verkehrs- und schalltechnischen Gründen nicht möglich ist.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Anbindegebot ist nach Auffassung der Gemeinde gegeben:

- 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 angebondenen Standort zu.
- Die erforderlichen Ein- und Ausfahrten lassen keinen angebondenen 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 längeren deshalb weitgehend dreispurig ausgebaut wird.

2.2.8 Zusammenfassung der Standortwahl

Grundvoraussetzung für den geplanten Ausbau der Bundesstraße B16 in Verbindung mit den dadurch möglichen bzw. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist, dass ein Standort gefunden wird, der zum einen die erforderlichen Platzverhältnisse bietet, zudem aber auch für den Bauherren verfügbar ist. Neben den genannten weiteren Kriterien stellt sich der gewählte Standort am bisherigen Parkplatz an der B16 als der geeignetste und einzig verfügbare Standort dar.

Es gilt lediglich übergeordnete Planungsziele zu bewältigen bzw. diesen durch geeignete Maßnahmen zu entsprechen.

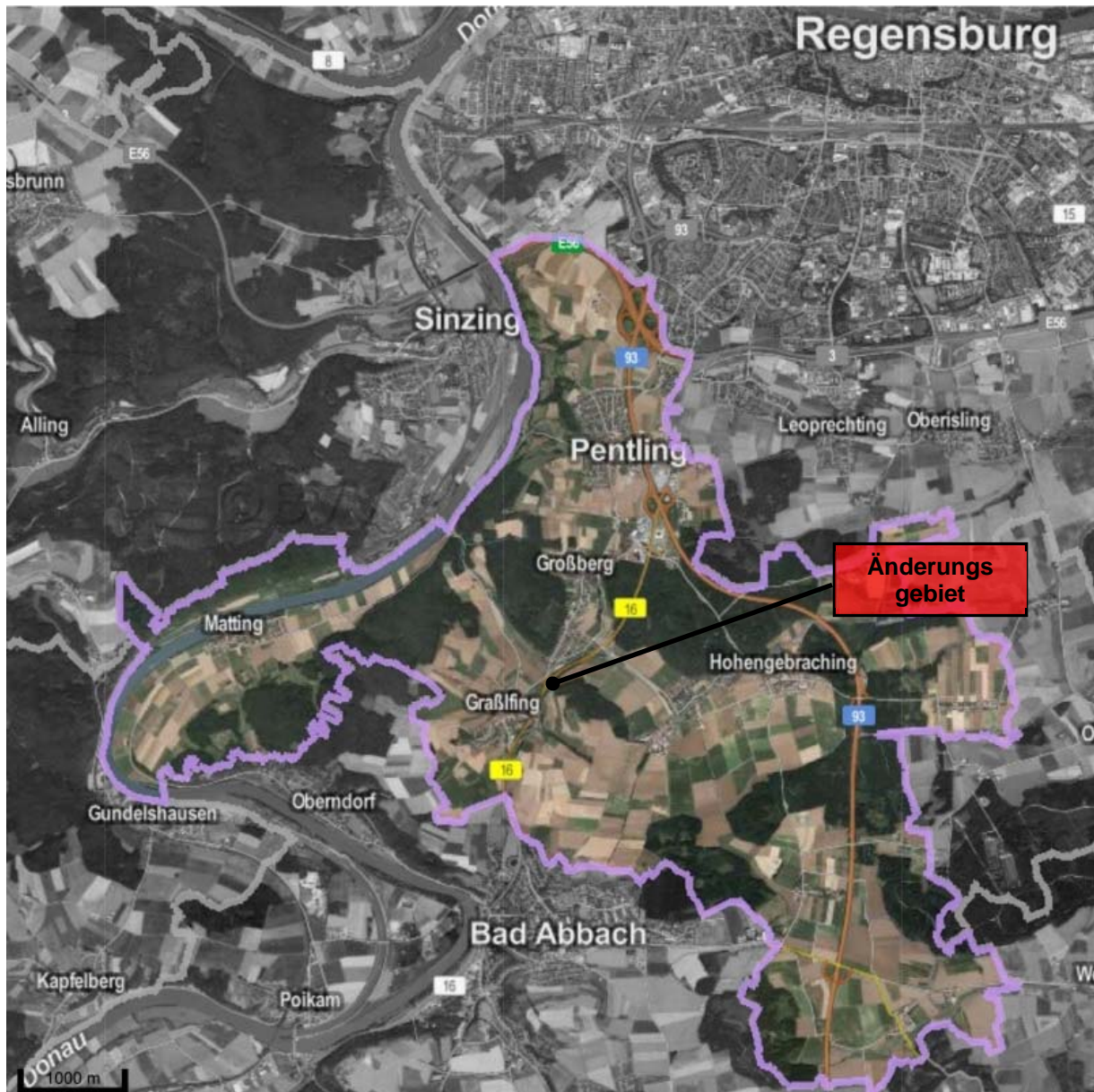
Zwischen den Ortschaften Graßlfing und Großberg ist laut Regionalplan ein Trenngrün vorgesehen. Dieses Trenngrün dient dazu ein Zusammenwachsen der Ortschaften zu verhindern. Um diese Funktion möglichst aufrecht zu halten bzw. sogar zu stärken soll durch eine großflächige Ausweisung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen um den neuen Tankstellenstandort herum dauerhaft hochwertige Grünstrukturen aufgebaut werden. Eine Erweiterung des Tankstellenstandortes zu einer der beiden Ortschaften hin wird damit auch langfristig unterbunden. Die scheinbar bandartige Ausdehnung des neuen Tankstellenstandortes ist den Grundstücksverhältnissen und vor allem der erforderlichen Ein- und Ausfädelspur geschuldet. Es entsteht kein normales Gewerbegebiet mit einer normalen im rechten Winkel angeordneten Zufahrt, sondern ein nur dem Verkehr der Bundesstraße zugeordnetes Gebiet welches sich eng an diese Verkehrsader anlehnt.

Dieser Standort entspricht auf den ersten Blick zwar nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes, da es aber keine alternativen angebundenen Standorte im Gemeindegebiet gibt, die bandartige Entwicklung durch den Zweck der baulichen Ausweisung begründet ist und eine Zersiedlung der Landschaft mit allen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten entgegengesteuert wird, erscheint dieser Standort als ausnahmsweise zulässig gemäß dem Landesentwicklungsplan einstuftbar.

2.3 Lage im Gemeindegebiet

Das geplante Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan liegt direkt an der B16 zwischen den Ortschaften Großberg und Graßlfing.

Das Änderungsgebiet liegt westlich der Bundesstraße. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 1,92 ha und gliedert sich in zwei Teilflächen. Er handelt sich um die Flurstücke mit den Nummern 123/1, 162/13 123 sowie Teilflächen der Flurstücke 111/6, 134 und 134/8 der Gemarkung Graßlfing.



(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2014

2.4 Planerische Rahmenbedingungen und deren Würdigung

Im Folgenden wird lediglich auf die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie weiterer Planungen eingegangen, die durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffen sind.

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan und deren Würdigung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der aktuellen Fassung des Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1.9.2013 mit Änderung vom 01.03.2018 werden 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

Demnach sind die Grundlagen zur Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum und Versorgung zu schaffen oder zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen und deren Versorgungsinfrastruktur ist zu erhalten.

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 vorbereitenden Bauleitplan ermöglicht.

Für die Siedlungsstruktur wird im LEP das Ziel die Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung gestellt, ebenso soll die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Ausnahmen wären bei Hauptverkehrsachsen möglich, wenn keine angebundene Alternativstandorte vorhanden sind und keine schützenswerten Landschaftsteile tangiert werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt eine Ausweisung von nicht angebotenen Gewerbeflächen im Außenbereich. Allerdings gibt es, wie oben ausführlich beschrieben, keine Alternativstandorte und es erfolgt keine grundlose Zersiedelung der Landschaft.

Die Ausweisung ist zudem konkret veranlasst:

Die neuen Flächen werden ausgewiesen, da sie für die vorhandene Hauptverkehrsstrasse der Bundesstraße B16 erforderlich werden. Nur durch die Verlegung der Tankstelle weg vom jetzigen an die Ortschaft Graßlfing angebotenen Standort wird der dringend erforderliche Ausbau der Bundesstraße möglich. Nur durch die Verlegung kann eine sehr wirkungsvolle Lärmschutzmaßnahme entlang der bestehenden Hauptverkehrsstrasse zum Schutz bestehender Ortsteile geschaffen werden.

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 Hauptverkehrsstrasse erforderlich ist, ebenso wie zur Sicherung und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse in den vorhandenen Siedlungsteilen.

Auch die im LEP formulierten Ziele zur Steuerung des Verkehrs werden mit vorliegendem Bauleitplan Rechnung getragen:

Regionalplan

Im folgenden Abschnitt werden die für die vorbereitende 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.

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 geplante Änderung des Flächennutzungsplanes dient der kleinflächigen Erweiterung von Grundversorgungseinrichtungen unter Inanspruchnahme einer neuen kleinflächigen gewerblichen Baufläche. Die Neuausweisung ist ursächlich zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit einer Hauptverkehrsstraße.

Somit entspricht die geplante Ausweisung den fachlichen Zielen des Regionalplanes hinsichtlich der zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte.

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 und Trenngrünbereiche vor, welche von stärkerer Siedlungstätigkeit und größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden sollen.

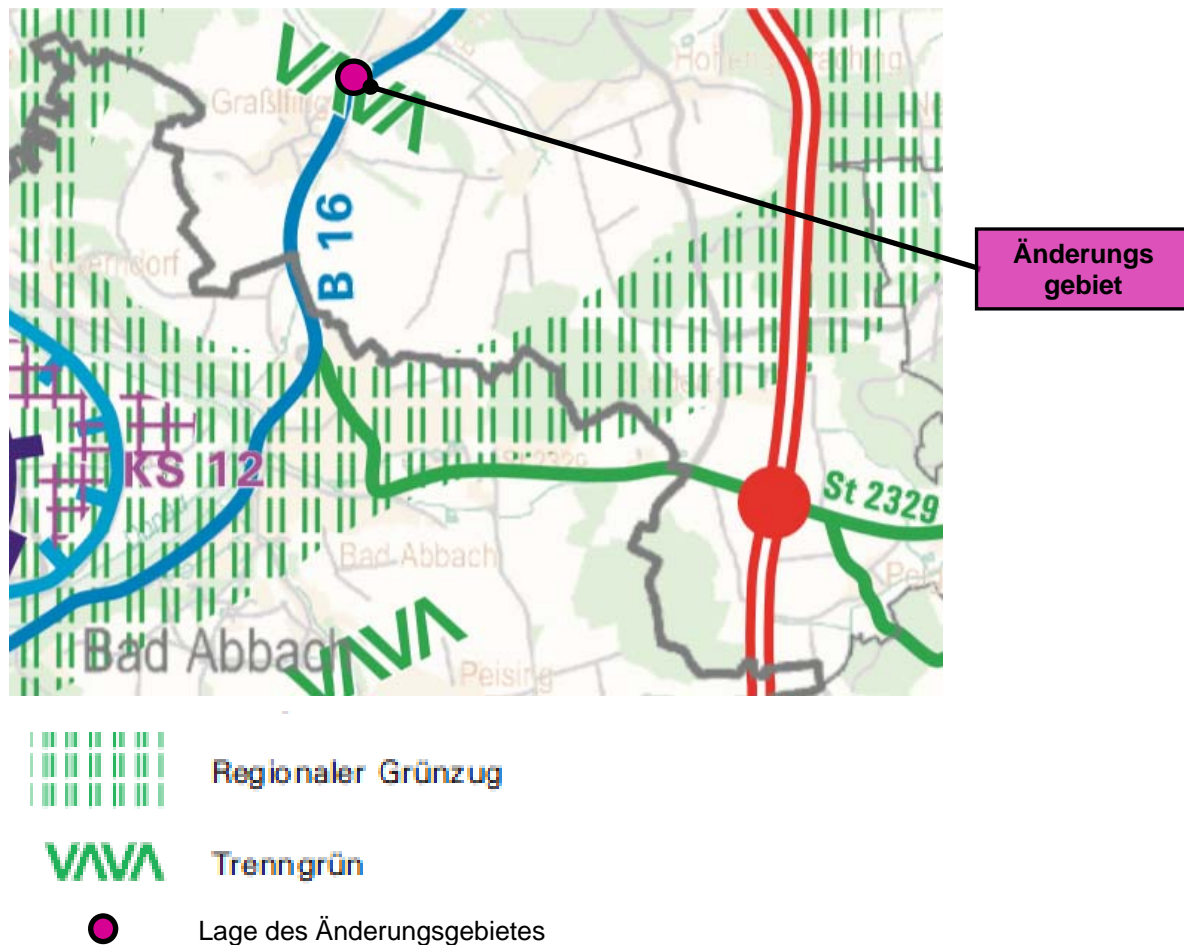
Die geplante Bebauung liegt in einem Bereich in dem Trenngrün vorgesehen ist. Durch ein Trenngrün soll vermieden werden, dass die Ortschaften Großberg und Graßfing zusammenwachsen.

Die neuen gewerblichen Bauflächen dienen jedoch keineswegs der Verbindung der beiden Ortsteile Graßfing 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 Ausgleichsflächen 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. Eine weitere gewerbliche 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.

Landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind durch die Änderung nicht betroffen.

Abb. Auszug aus Karte 2 Siedlung und Versorgung



Fachliche Ziele – Siedlungswesen

Die Siedlungsstruktur soll gemäß den Zielen des Regionalplanes weiterentwickelt werden, vor allem im Oberzentrum Regensburg und entlang der Entwicklungsachsen.

Die Gemeinde Pentling liegt an der Entwicklungsachse Regensburg – Bad Abbach. Es soll nun an einer der Bundesstraße direkt zugeordneten Fläche eine 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 des örtlichen Bedarfs in Verbindung mit der Tankstelle.

Somit ist die Entwicklung dieser neuen Flächen auch aus Sicht des Regionalplanes positiv einzustufen.

Fachliche Ziele – Land- und Forstwirtschaft

Durch das geplante Vorhaben werden landwirtschaftliche Flächen in geringem Umfang in Anspruch genommen. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um extensiv genutzte Grünflächen am Rande einer bestehenden Hauptverkehrsstraße. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird durch verbesserte Abschirmmaßnahmen zur Bundesstraße die Land- und Forstwirtschaft eher verbessert als eingeschränkt.

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.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 15.10.2010 besteht für die Gemeinde Pentling ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Die Grundzüge des bisherigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

Es erfolgt eine kleinflächige Änderung eines ca. 0,6 ha großen Teilbereiches an der Bundesstraße B 16 zwischen Graßlfing und Großberg gelegen, welche aufgrund des Erfordernisses des Ausbaus der Bundesstraße notwendig wird.

Die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung in den von der Änderung betroffenen Bereichen erfolgt auf dem Planteil B.

2.4.3 Entwicklungskonzepte, Rahmenplanungen und sonstige Planungen

Teilraumgutachten „Stadt und Umland Regensburg“:

Die Inhalte sowie die Position der Gemeinde gegenüber des im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, der Stadt Regensburg und des Landkreises Regensburg erstellten Teilraumgutachtens „Stadt und Umland Regensburg“ wurden in der Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bereits ausführlich wiedergegeben.

Konkrete Aussagen zu Gemeinbedarfsflächen und gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Pentling werden nicht getroffen. Die Inhalte des Fachkonzeptes „Natur- und Landschaft“ geben keine Aussagen zu dem Änderungsbereich.

Gemeindliche sowie weitere Planungen liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

2.5 Bestandsanalyse

2.5.1 Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden derzeit vorwiegend als Rastplatz der Bundesstraße B16 sowie als landwirtschaftlichen Nutzflächen 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. Hauptwasserleitungen durchqueren ganz im nördlichen Bereich das Gebietes, ein Pumpstationen befindet sich hier innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Nordwesten führt die Ortsverbindungsstraße Regensburger Straße direkt an den Geltungsbereich heran, entlang der Ostgrenze verläuft die Bundesstraße B16. Der Iradinger bach im Norden, sowie ein Graben im Süden tangieren das Planungsgebiet. Ein ständig wasserführender kleiner Bach befindet sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

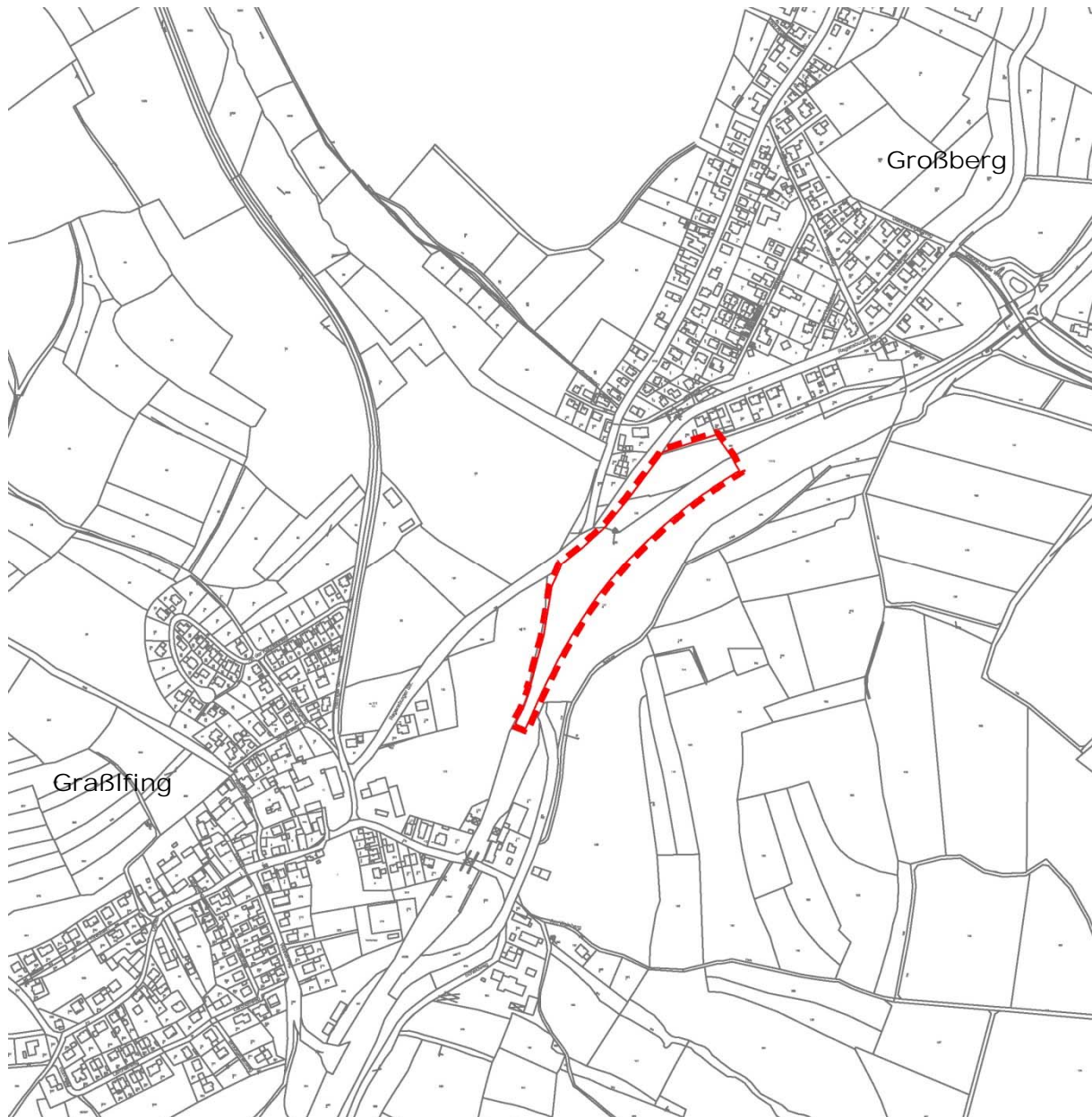
Der südliche Teil des Geltungsbereiches umfasst die westliche Hälfte des bisherigen Standortes der Tankstelle und ist nahezu vollständig überbaut.

In der nördlichen Teilfläche sind über die Flächen des Parkplatzes sowie die Versorgungseinrichtungen hinaus sind baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit nicht vorhanden.

Nördlich der als Bauflächen vorgesehenen Bereiche liegt in einer Entfernung von ca. 50m das erste Wohnhaus der Ortschaft Großberg, gefolgt von bebauten privaten Wohn- und kleinteiligen Mischgebietsflächen. Süd-östlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m das erste Gebäude der Ortschaft Graßlfing.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des Plangebietes beträgt ca. **22.915 m²** und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 123/1, 162/13 und 123 sowie Teilflächen der Flurstücke 111/6 und 111/13 der Gemarkung Graßlfing

Abb: Baustruktur



2.5.2 Orts- und Landschaftsbild

Bei den zur Überplanung vorgesehenen Flächen handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen Rastplatz und straßenbegleitende Gehölzsäume. 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 den Ortschaften Großberg und Graßfing sowie den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt.

In den beiden Ortsteilen findet man sowohl freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und vereinzelt Mehrfamilienhäuser. Es sind vor allem in Graßfing 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.

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 Verkehrsflächen und begleitenden Baum- bzw. Buschstreifen wird das nördliche Planungsgebiet umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im südlichen Teil grenzen zudem Siedlungsflächen an.

Abb. Luftbild



2.5.3 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion / Naturschutz

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches weisen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. Amtlich kartierte Biotope und Biotoptypen nach Biotopkartierung Bayern liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umfeld nicht vor. Hochwertige Lebensräume liegen nicht vor. Populationen von artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten nach Begehung und der dem Planverfasser vorliegenden Aktenlage nicht festgestellt werden. Besondere Bodenfunktionen sowie klimatisch relevante Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es handelt sich überwiegend um anthropogen überprägte landwirtschaftliche Produktionsflächen bzw. versiegelte Flächen. Der Bestand lässt daher auf ein sehr eingeschränktes

Artenspektrum schließen. Die derzeitige Nutzung lässt auch keine Entwicklung von natur-schutzfachlich wertvollen Lebensräumen zu. Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor.

Gesetzlich oder durch sonstige Verordnungen geschützte Flächen liegen nicht vor.

2.5.4 Gewässer und Wasserschutz

Im Plangebiet liegen als oberirdische Gewässern der Iradinger Bach sowie am bisherigen Tankstellenstandort ein ständig wasserführender Graben. Es gelten die allgemeinen Anforderungen und Vorschriften des Gesetzes 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 Änderungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht.

2.5.5 Erholung

Die umgebenden Bereiche werden teils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Verkehrsstraßen westlich des Planungsbereiches sind regionale Ortsverbindungsstraßen. Diese werden auch als Radwege genutzt. Im Osten verläuft die Bundesstraße B16. Einige größere landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in und um die Ortschaft Graßlfing.

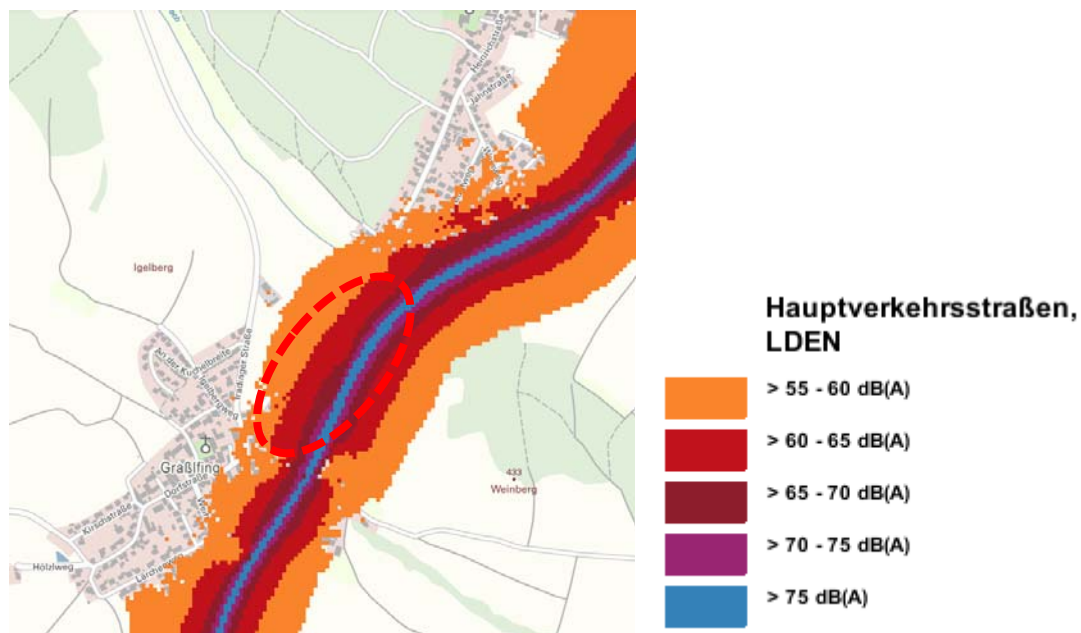
Die Bundesstraße B 16 stellt eine Vorbelastung des Gebietes dar.

Der Änderungsbereich weist damit keine übermäßig hohe Bedeutung für die Naherholung auf.

2.5.6 Lärmbelastungen und Immissionsschutz

Der Änderungsbereich 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

Die Nutzung der neuen Gewerbeflächen wird in der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung so definiert, dass nur derartige Nutzungen zulässig sind, welche nicht zu einer weiteren Erhöhung der Lärmsituation für die benachbarten Ortsteile führen. Im weiteren Verfahren wird die Lärmsituation in einem separaten Lärmgutachten explizit dargestellt. Gegebenenfalls werden aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

2.5.7 Weitere Vorbelastungen

Weitere Vorbelastungen durch Immissionen wie Erschütterungen, Geruchsbelastungen (abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung) oder elektromagnetischen Felder liegen im unmittelbaren Nahbereich nicht vor. Auch bestehen in Nahbereich keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Vorbelastungen durch Tierhaltung sind nicht bekannt.

2.5.8 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmäler sind gemäß Onlinedatenbank Bayernviewer Denkmal, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), innerhalb der Geltungsbereiche sowie im relevanten Nahbereich nicht vorhanden.

2.5.9 Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren

Der Bundesverkehrswegeplan sieht den Ausbau der Bundesstraße B16 vor. Auch im Bereich der geplanten Ausweisung der gewerblichen Bauflächen ist ein 3-streifiger Ausbau mit Lärmschutzmaßnahmen geplant. Die vorliegende Planung ist darauf hin angepasst, bzw. ergibt sich aus dessen Anforderungen an eine Verlagerung des Standortes der Tankstelle.

Weitere Verfahren der Raumordnung bzw. Planfeststellung welche Einfluss auf den vorbereitende Bauleitplan nehmen sind nach Kenntnisstand derzeit nicht in Bearbeitung.

2.5.10 Baubeschränkungen

Innerhalb des Änderungsbereichs kommt die Bauverbotszonen sowie die Baubeschränkungs-zonen der Bundesstraße zum Tragen. Diese ist in der FNP-Änderung nachrichtlich dargestellt.

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. Eine durchgeführte Bodenuntersuchung stellt belastetes Material im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen dar.

Durch den Änderungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung sowie eine Stromleitung. Diese werden von der Änderung nicht berührt und werden weiterhin samt Ihrer entsprechenden Abstandsflächen dargestellt.

2.6 Gewerbliche Bauflächenpotentiale

Wie bereits in der Begründung zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beschrieben, sind die Entwicklungspotentiale für gewerbliche Bauflächen stark eingeschränkt, nicht zuletzt wegen des landesplanerischen Zieles zur Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiete sind weitestgehend bebaut bzw. noch nicht bebaute Flächen sind bereits an gewerbliche Unternehmen verkauft. Die wenigen von gewerblichen / privaten Eigentümern angebotenen Gewerbeflächen entsprechen nicht dem Preissegment der seitens der Gemeinde erwünschten mittelständischen Betriebe. Eine Abwanderung örtlicher Betriebe in Nachbargemeinden ist kurz

und mittelfristig zu erwarten. Leerstände sind bis auf eine kleine Fläche nicht vorhanden.

Neben der Schaffung eines neuen Tankstellenstandortes hat vorliegende Flächennutzungsplan – Änderung das Ziel durch eine moderate Erweiterung der gewerblichen Bauflächen der Gemeinde zum einen den neuen Tankstellenstandort nachhaltig zu sichern und zum anderen zur besseren Deckung des vorwiegend örtlichen, aber auch des regionalen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen beizutragen.

3. Planungsziele

Hauptziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Schaffung einer Baufläche um die Verlagerung der Tankstelle bei Graßlfing zu ermöglichen und so den Ausbau der Bundesstraße B 16 realisieren zu können. Neben der Erhaltung bzw. nachhaltigen Sicherung der Funktionsfähigkeit dieser Hauptverkehrsstrasse können die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Ortschaften Graßlfing und Großberg verbessert werden, da das Staatliche Bauamt im Rahmen des Ausbaus der Bundesstraße den Bau von Schallschutzeinrichtungen in Aussicht gestellt hat.

Durch die moderate Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen will die Gemeinde Pentling den Bedarf an gewerblichen Bauflächen für örtliche und regionale Betriebe, insbesondere kleinere und mittlere Unternehmen, bedienen. Ziel ist es den Standort der Tankstelle durch Ausweisung weiterer kleinerer Flächen für den Betrieb der Tankstelle zuträgliche Gewerbebetriebe wie einer Waschstraße, einer Gastronomie oder kleinflächige Büronutzung nachhaltig zu festigen. Dadurch sollen ortsansässige Firmen in der Gemeinde gehalten werden und in moderatem Umfang weitere regionale Betriebe gewonnen werden.

Die Lage der neuen Gewerbefläche direkt an der Bundesstraße bedeutet, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft aus naturschutzfachlicher Sicht auf eher geringwertigere Flächen erfolgen, da die Flächen durch die Hauptverkehrsstrasse beeinträchtigt sind. Zudem ist eine qualitätsvolle Eingrünung des künftigen Gewerbegebietes nach Westen vorgesehen, um das Einfügen der neuen Bauflächen in die Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten.

Ein Zusammenwachsen der Ortsteile Großberg und Graßlfing wird durch diese der Bundesstraße zugeordnete gewerbliche Baufläche nicht provoziert. Vielmehr schafft diese Ausweisung die Möglichkeit, dass im Regionalplan geforderte Trenngrün an dieser Stelle zu verwirklichen: Es ist eine hochwertigen Eingrünung der gewerblichen Bauflächen nach Norden, Westen und Süden vorgesehen. Durch den Ausbau der Bundesstraße wird zudem ein durchgängigen Schallschutzes entlang der Bundesstraße zu den Ortsteilen hin ermöglicht. Somit kann festgestellt werden, dass sich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die städtebauliche Situation insgesamt durch diese Entwicklungen verbessern.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)

Für das Planungsgebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß Planzeichnung dargestellt. Da die Zulässigkeit der Bauflächendarstellung insbesondere auf die Bereitstellung von Flächen für Nutzungen abstellt, die überwiegend dem Straßenverkehr der Bundesstraße dienenden, werden die gewerbliche Bauflächen mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Weitere Nutzungsbeschränkungen ergeben sich durch die Vorbelastung durch den Straßenverkehr sowie die Limitierung der durch die künftige gewerbliche Nutzung hervorgerufene Lärmbelastung.

Zur Einbindung in die Landschaft ist eine qualitätsvolle Eingrünung der gewerblichen Baufläche nach Norden, Westen und Süden vorgesehen. Zudem werden erforderlich Ausgleichsflächen bereit mit aufgenommen und planerisch dargestellt.

Die für die Anbindung der Bauflächen an die Bundesstraße B16 erforderlichen Verkehrsflächen werden in die Plandarstellung übernommen.

Flächen für bestehende Versorgungseinrichtungen werden mit aufgenommen.

4.2 Landschaftsplanerische Inhalte einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

4.2.1 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die bisherigen Böschungsbereich der Bundesstraße B16 sind mit einem Gehölzbestand als Straßeneingrünung bewachsen. Um den Verlust dieser landschaftsbildprägenden Struktur zu kompensieren und eine geplante Bebauung in die Landschaft einzubinden sind Maßnahmen zur Randeingrünung dargestellt.

4.2.2 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.

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.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt in der Begründung zum parallel aufgestellten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach aktuellem Planungsstand sind 2.676 m² an Ausgleichsflächen erforderlich.

Diese können weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt werden, weitere, externe Ausgleichsfläche sind erforderlich.

4.3 Immissionsschutz

Gemäß eines durchgeführten Gutachtens hinsichtlich der Lärmbelastungen der geplanten Bebauung auf die angrenzenden Nutzungen sowie der Lärmbelastung durch die Bundesstraße sind auf den Bauflächen eine Lärmkontingentierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen an die Gebäuden vorzunehmen.

Es erfolgt daher eine entsprechende Kennzeichnung der Flächen in der Plandarstellung.

4.4 Soziale, technische und sonstige Infrastruktur

Durch die Lage an einer Ortsverbindungsstraße sowie in Nähe des Ortsrandes Großberg kann die technische Infrastruktur ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden

Das geplante Gewerbegebiet dient vorwiegend der Versorgung der verkehrlichen Entwicklungsachse und lediglich untergeordnet der regionalen Versorgung mit Dienstleistungsunternehmen. Gleichzeitig dient es dem Erhalt und der Steigerung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Städtebau

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Überbauung bisher teilweise überbauter Flächen ohne Anbindung an Siedlungsflächen, jedoch in unmittelbarer Nähe zu überregional bedeutsamen Verkehrswegen dar.

Die Ausweisung dieses eingeschränkten Gewerbegebietes schafft aber die Möglichkeit die Tankstelle von Graßfing hierher zu verlagern und somit den erforderlichen Ausbau der Bundesstraße B 16 zu ermöglichen. Durch den Ausbau der Bundesstraße können die Wohn- und Arbeitsbedingungen in den Ortsteilen Großberg und Graßfing durch Bau von Schallschutzeinrichtungen deutlich verbessert werden. Der Ort Graßfing kann durch den Rückbau der Tankstelle auch besser von der Bundesstraße abgeschirmt werden.

Somit kann festgestellt werden, dass die Ausweisung dieser kleinteiligen gewerblichen Baufläche deutlich zur Verbesserung der städtebaulichen Situation der Gemeinde beiträgt.

5.2 Umwelt, insbes. Immissionsbelastungen

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

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

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

5.3 Grünordnung

Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellten Grünflächen reduzieren sich durch die Ausweisung der Bauflächen nicht. Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen bzw. sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

5.4 Versorgung

Die Versorgung im Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist sehr gut ausgebaut. Die erforderlichen Erweiterungen zur Versorgung der Flächen in des Geltungsbereiches 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.

5.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes kann die Gemeinde besser als interessanter Standort für lokale und regionale Betriebe wirken. Sie dient dem Erhalt bzw. der Erweiterung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde.

Weitere wirtschaftliche Auswirkungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt ergeben sich kaum, da die Bundesrepublik Deutschland die Flächen dem direkt dem Investor verkauft und die Erschließungsmaßnahmen sowie die Baumaßnahmen ebenfalls vom Investor finanziert werden.

Eine konkrete Bezifferung der der Kosten erfolgt im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

5.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der geplanten gewerblichen Bauflächen sind im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die Flächen werden dem Investor zum Kauf angeboten. Weitere Flächen für Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplante Schaffung von Retentionsraum sind derzeit noch im Privateigentum, können aber erworben werden.

Auswirkungen auf die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die gewerbliche Nutzung sind nicht zu erwarten. Durch baulich Festsetzungen v.a. hinsichtlich Höhenentwicklung, Gestaltung der Baukörper sowie die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der im Parallelverfahren laufenden verbindlichen Bauleitplanung soll daraufhin gewirkt werden, dass die Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche möglichst gering gehalten werden. Zusätzliche rechtliche Beschränkungen ergeben sich nicht.

5.7 Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt circa 2,3 ha. Davon werden 0,65 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei hierbei bereits Flächen für die Gebietseingrünung enthalten sind. In der südliche Teilfläche des Geltungsbereiches werden die vorhandenen Bauflächen zurückgenommen (MD).

Die Erschließung erfolgt zum einen über die vorhandenen Abfahrtsspuren der Bundesstraße zum jetzigen Rastplatz von Osten, welche gemäß Vorplanung in der Planzeichnung dargestellt ist. Eine weitere geplante Erschließung von Nord-Osten sowie die privaten Erschließungsstraße innerhalb der Bauflächen werden aus Maßstabsgründen nicht dargestellt und sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

An Ausgleichsflächen sind derzeit ca. 1.920 m² vorgesehen, die zum Ausgleich der Eingriffe dieser Bauleitplanung herangezogen werden. Darüber hinaus ergeben sich potentielle Ausgleichsflächen, die mit einer Fläche von ca. 2.604 m² im Rahmen des Ausbaus der Bundesstraße sinnvoll umgesetzt werden können sowie 5.135 m² an Flächen, die für die geplanten, gemeindlichen Maßnahmen zum Retentionsraumgewinn vorgesehen sind.

Die vorhandenen Flächen für Versorgungsanlagen umfassen ca. 100 m².

Die weiteren Flächen im Geltungsbereich sind im Bestand dem Parkplatz sowie des Straßenbegleitgrüns zuzuordnen, die Planung sieht hier die erforderlichen Zufahrtswege (Ein- und Ausfädelspur) von der Bundesstraße zu den gewerblichen Bauflächen vor.

GESONDERTER TEIL UMWELTBERICHT

6. Beschreibung der Planung

6.1 Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 5 „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.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2,3 ha. Betroffen ist unter anderem eine Teilfläche der Flur Nummer 111/6 der Gemarkung Graßlfing. Das Flurstück ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und wird dem Vorhabenträger zum Kauf angeboten. Weitere Flächen sind bisher in Privatbesitz.

6.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Die Gemeinde Pentling beabsichtigt in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt sowie dem Betreiber einer Tankstelle an der Bundesstraße B16 im Ortsteil Graßlfing, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verlagerung des Betriebes zu schaffen. Zur Umsetzung des geplanten dreispurigen Ausbaus und der damit verbundenen Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist diese Verlagerung notwendig, da im Bereich des bisherigen Tankstellen-Standortes die verfügbaren Flächen nicht ausreichen.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan soll daher am bisherigen Standort eines Parkplatzes ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Da die Flächen im aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan die Flächen nicht als gewerbliche Bauflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, wird im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan per Deckblatt geändert.

Weitere Ziele sind der Begründung zu entnehmen.

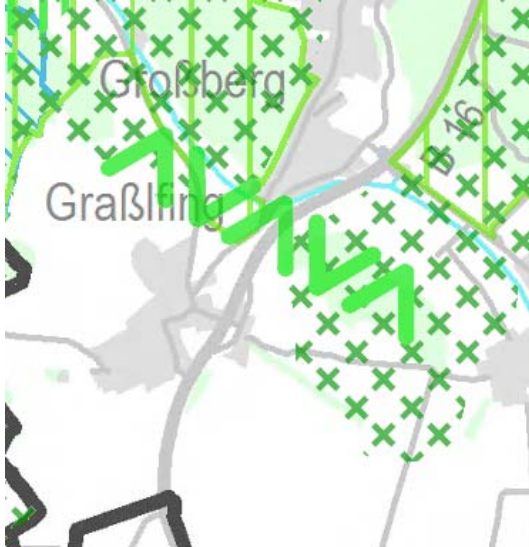
6.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die für die Anlagenverlegung mit Erweiterung um anlagenverwandte Nutzungen werden auf den vorgesehenen Flächen künftige Gewerbeflächen dargestellt. Zur Einbindung in die Landschaft wird zudem das landschaftsplanerische Ziel zur Umsetzung einer Randeingrünung vorgesehen.

7. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

7.1 Landesplanung und Regionalplanung

Die Aufstellung des vorbereitenden 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. 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.

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

7.2 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

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

Die Parallel zur Bundestraße 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.

7.1 Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze

Grundsätzlich gelten sowohl für die vorbereitende, als auch für die verbindliche Bauleitplanung dieselben fachgesetzte, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die planerischen Ziele zur Berücksichtigung der Belange weiter konkretisiert.

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:	Rückgriff auf zum Teil bereits versiegelte Flächen (Parkplatz)
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), Standortwahl im Umfeld von Mischgebieten
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	keine direkte Betroffenheit von 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	Darstellung einer Randeingrünung, Rückgriff auf Flächen mit eher geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit

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

7.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23-29 und § 32 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope 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.

7.3 Biotopkartierung Bayern

Hecken nach Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern liegen nicht vor.

7.4 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Aus dem durchgeführten Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich keine im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung relevanten Belange. Inhalt und weitere Maßnahmen werden daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich wiedergegeben.

7.5 Denkmalschutzrecht

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

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

8.1 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.

8.2 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 Lib2 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 im Rahmen von durchgeführten Bodenaufschlüsse und Bodenuntersuchungen vor. Auf die entsprechende Anlage in der verbindlichen Bauleitplanung wird hingewiesen.

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

Besonders hochwertige Böden liegen nicht vor.

Altlastenverdachtsflächen sind zwar nicht betroffen, dennoch ergaben die Bodenuntersuchungen Belastungen die zum Teil der Klasse > Z.2 entsprechen.

Bewertung der Bodenfunktionen:

Gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Geologischen Landesamtes gelten für die Ebene des Flächennutzungsplanes die gleiche Maßstäbe wie für den Bebauungsplan. Daher wird hier auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

Auswirkungen:

Durch die Darstellung als gewerbliche Bauflächen kommt es bei Umsetzung der Planung zur Versiegelung von bisher weitgehend unbebauten Flächen. Teilflächen sind bereits durch einen Parkplatz überbaut. Besonders wertvolle oder schützenswerte Böden liegen nicht vor. Mit entsprechenden Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen können die Auswirkungen auf das Schutzgut gering gehalten werden. Es wird Boden überbaut und versiegelt.

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

8.3 Wasser

Bestand:

Im Bereich der künftigen baulichen Nutzung sind Oberflächengewässer auf dem direkt überplanten Gelände 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 Straßendammes.

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Im Westen, entlang des bestehenden Grabens, grenzt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) ein wassersensibler 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.

Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Gewässers sowie zum Grundwasserschutz können auf Ebene des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt werden

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

8.4 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 Straßendammes 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 eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Eine Konkretisierung hierzu ist jedoch nur auf Grundlage der konkreten Bebauung möglich, hierzu wird auf den Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung bzw. den Ergebnissen des in Bearbeitung befindlichen schalltechnischen Gutachtens verweisen.

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

8.5 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 bisher nicht bekannt.

Auswirkungen:

Es werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzflächen überbaut.

Die Lebensräume gehen verloren und können an Ort und Stelle lediglich im Rahmen der Randeingrünung 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 mittel zu bewerten.

8.6 Landschaft und Landschaftsbild

Bestand:

Der Landschaftsraum östlich der Ortsteile Großberg und Graßlfing 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 Graßlfing 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 konkreten Auswirkungen hängen wiederum stark von der tatsächlichen Bebauung ab und können daher auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht weiter konkretisiert werden. Generell ist von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen, das jedoch durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen grundsätzlich wieder hergestellt werden kann.

Es entstehen jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind, bei Festsetzung entsprechender Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan als gering einzustufen.

8.7 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.

Hinsichtlich Immissionsschutzfachlicher Belange ist hier der Verkehrslärm der Bundesstraße B16 als massive Vorbelastung zu nennen. Wie bereits der Begründung 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:

Die Ausweisung von gewerbliche Bauflächen bzw. letztendlich deren Bebauung führt unweigerlich zu Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit.

Es ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung des konkreten Vorhabens Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu treffen sind.

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 stark abhängig von der konkreten Bebauung und können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gering gehalten werden.

8.8 Kultur und Sachgüter

Bestand:

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches sind 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 Graßfing.

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.**

8.9 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.

8.10 Erzeugte Abfälle und deren Beseitigung

Bei der gewerbliche Nutzung von Flächen entstehen unweigerlich 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.

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

Die Ausgangslage, die die Erforderlichkeit der Flächennutzungsplan-Änderung hervorruft, stellt die Verlagerung einer bestehenden Tankstelle dar, was grundsätzlich keine veränderten Auswirkungen erwarten lässt. Lediglich die Hinzunahme weiterer gewerblicher Nutzungen kann hier Auswirkungen hervorrufen, die jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die sich mit dem konkreten Vorhaben befasst, konkretisiert werden können.

8.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken

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.

9. 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.

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

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen könne auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung:

- die Wahl eines Standortes mit Anbindung an die Bundesstraße,
- die Wahl eines Standortes mit bereits teilweiser Versiegelung
- die Darstellung von Eingrünungsmaßnahmen

genannt werden.

10.2 Maßnahmen zur Verringerung

Zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen ist lediglich

- die Darstellung von Eingrünungsmaßnahmen möglich.

Weitere Konkretisierungen bleiben der Ebene des Bebauungsplanes vorbehalten

10.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

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

- Versiegelung von Grund und Boden
- Mögliche, verbleibende Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

10.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen erforderlich. Durch die sich ergebende Verfügbarkeit von Flächen direkt angrenzend an die geplanten gewerblichen Bauflächen stehen hier ortsnah entsprechende Flächen zur Verfügung. Ein möglicher weiterer Bedarf kann anderweitig umgesetzt werden.

11. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen der Begründung hingewiesen.

Gegenüber dem bisherigen Standort der Tankstelle, stellt sich die Verlegung aus Sicht der Umweltbelange im Wesentlichen wie folgt dar:

Durch die örtlichen Verhältnisse am bisherigen Standort kann die Bundesstraße 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.

12. Zusätzliche Angaben

12.1 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.

Die gesonderte erstellten Gutachten, werden aufgrund ihres konkreten Vorhabenbezuges erst im Rahmen des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

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

12.2 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.

12.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung der Erheblichen Umweltauswirkungen lassen sich auf Grundlage eines für die Allgemeinheit unverbindlichen Planungsziels der Gemeinde nur mit wenig Nachdruck umsetzen. Hierzu eignen sich vielmehr Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

13. 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 für die Versorgung sowie die Zufahrt als Rettungsweg. Zudem können die Anlieger der Ortschaften die Tankstelle ungehindert und ohne Umwege erreichen.

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.

Zur Bewältigung der Konflikte gegenüber der Landes- und Regionalplanung ergeben sich Einschränkungen bzw. zu berücksichtigende Planungsvorgaben, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtig und in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind im vorliegenden Fall im Wesentlichen durch die Standortwahl zu bewerkstelligen. Eine Konkretisierung im Bebauungsplan, beziehungsweise auf die konkrete Bebauung ist unabdingbar. Auch die Thematik der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird dort behandelt. Generell sind die Eingriffe nicht als so erheblich einzuschätzen, dass sie nicht kompensierbar wären.

14. 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

ANLAGE 1 Literatur- und Quellenverzeichnis

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 16.10.2015

- Schutzgebiete
- Biotope

ABuDIS Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem, Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 16.10.2015

GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 16.10.2015

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