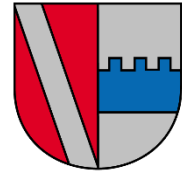


GEMEINDE BARBING

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Unterheising Ost I“



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

Vorbemerkung

Die Gemeinde Barbing konnte aufgrund der guten Wirtschaftslage in Deutschland in den vergangenen Jahren eine deutliche Zunahme im flächenintensiven Sektor des produzierenden Gewerbes verzeichnen. Der Bedarf ist dringend und in der Gemeinde dokumentiert, es bestehen mehrere konkrete Anfragen für das Planungsgebiet. Auch die anhaltende Corona-Pandemie kann dieser steigenden Nachfrage sowohl von einheimischen als auch auswärtigen Firmen im Raum Regensburg keinen Einhalt gebieten.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich im Norden und Osten durch einen Feldweg. Dahinter befinden sich weiter nördlich ein Stillgewässer sowie östlich des Planbereiches neben einem Biotop, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und westlich der Fläche grenzt die Staatsstraße 2660 mit dem dahinter liegenden Asphaltmischwerk den Geltungsbereich ein.

Die Planungsfläche ist zu einem Teil bereits seit einigen Jahren im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Für insgesamt 9,2 ha ist eine Deckblattänderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorgesehen.

Davon erfolgen in 0,3 ha kein Eingriff, da diese als Grünlandflächen sowie öffentliche Flur- und Waldwege erhalten bleiben. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden ca. 4,1 ha der Grünland- in gewerbliche Bauflächen dargestellt. Außerdem werden ca. 4,8 ha der bisherigen gewerblichen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, so dass insgesamt eine Reduzierung der gewerblichen Bauflächen von 0,7 ha entsteht.

Gemäß Analyse zur Neuerstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2015 ergab sich bei einem mittleren Planungszeitraum von ca. 15 – 20 Jahren eine Gewerbeflächenentwicklung von ca. 27 -36 ha. Bei einer durchschnittlichen Realisierungszeit von 5-7 Jahren für einen Bebauungsplan besteht somit ein Bedarf von ca. 12-13 ha an gewerblichen Bauflächen.

Um den konkret bestehenden Bedarf gerecht zu werden ist geplant im Gemeindeteil Unterheising ein Gewerbegebiet auszuweisen.

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

Das Landratsamt Regensburg, SG Bauleit- und Landesplanung, Bodenordnung weist drauf hin, dass ohne eine Festsetzung zur „Höhenlage“ künftige Gebäude nicht hinreichend höhenmäßig bestimmt sind. Eine Festsetzung diesbezüglich wurde mit aufgenommen. Weitere redaktionelle

Anpassungen an der Planzeichnung (Herausnahme der Gewerbegebietsteilflächen, Vermaßung der Straßen) wurden eingearbeitet.

Das Landratsamt Regensburg, Natur- und Umweltschutz teilte mit, dass eine Randeingrünung im Bebauungsplan an der Nordseite der Flurnummer 926 als Pflanzbindung mit Mindeststandards im Gewerbegebiet festzusetzen ist. Zudem sieht die Behörde einen höheren Kompensationsfaktor als angemessen an. Des Weiteren weist die Behörde darauf hin, dass nähere Definitionen zu einzelnen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Einzelne Maßnahmen wurden als nicht sinnvoll angesehen und somit herausgenommen. Der Forderung zum Rückbau des asphaltierten Weges, zwischen der geplanten internen Ausgleichsfläche sowie des Waldbiotops, wurde im Plan integriert. Es wird bemängelt, dass keine Vorgaben über Monitoring und Qualitätskontrolle der Ausgleichsflächen gemacht wurden. Eine Sicherung des Entwicklungsziels der externen Ausgleichsfläche erfolgt bis zum Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg fordert eine Sicherung der Flächen für die Versickerung sowie eine verpflichtende Dachbegrünung im Plangebiet. Eine Dachbegrünung vorzuschreiben, ist mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer nach Abwägung nicht vereinbar. Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen werden vorgebracht.

Das Landratsamt Regensburg, Umweltschutz weist darauf hin, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen werden sollten.

Die Bayernwerk Netz GmbH bittet darum, die Bau-, Straßen- und Arbeitshöhen im Bebauungsplan nicht darzustellen.

Der Landesbund für Vogelschutz teilt die Meinung, dass der Grundsatz des Flächensparens im BayLPIG nicht berücksichtigt wird. Zudem fehlen wohl Angaben über mögliche Leerstände, die zitierte Vielzahl an gewerblichen Anfragen wird angezweifelt. Des Weiteren wird der beauftragten saP widersprochen. Eine Bewertung des Schutzguts Boden sowie ein zu geringer Ausgleichsfaktor werden bemängelt. Weitere Überarbeitungen zu Festsetzungen bezüglich des Mindestanteils von PV auf Dächern sowie zulässigen Beleuchtungsmittel werden gemacht.

Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets welches sich ca. 800 m östlich des Gemeindeteils Unterheising befindet.

Der Gesamtumfang des geplanten Gewerbegebiets umfasst einschließlich Straßen, Grünflächen und interner Ausgleichsflächen 12,3 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die konkret bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Barbing zu decken.

Im bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Geltungsbereich konnten im Zuge einer Kartierung durch einen Biologen brütende Vogelarten festgestellt werden, weshalb CEF-Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets umgesetzt wurden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Laufe des Verfahrens angepasst, sodass in keine Biotopflächen eingegriffen wird.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine zukunftsorientierte nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Barbing, den __.__.____

Gemeinde Barbing

.....

Johann Thiel, 1. Bürgermeister

