

Bekanntmachung



Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinde Barbing für den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „**GEWERBEGEBIET UNTERHEISING OST I**“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **02.08.2022** den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterheising Ost I“ gebilligt.

Das Plangebiet befindet sich ca. 800 m östlich des Gemeindeteils Unterheising. Im Westen der Planungsfläche liegen der Gewerbepark Barbing-Unterheising, die Raststätte Autohof Rosenhof sowie das Asphaltmischwerk Regensburg-Rosenhof:

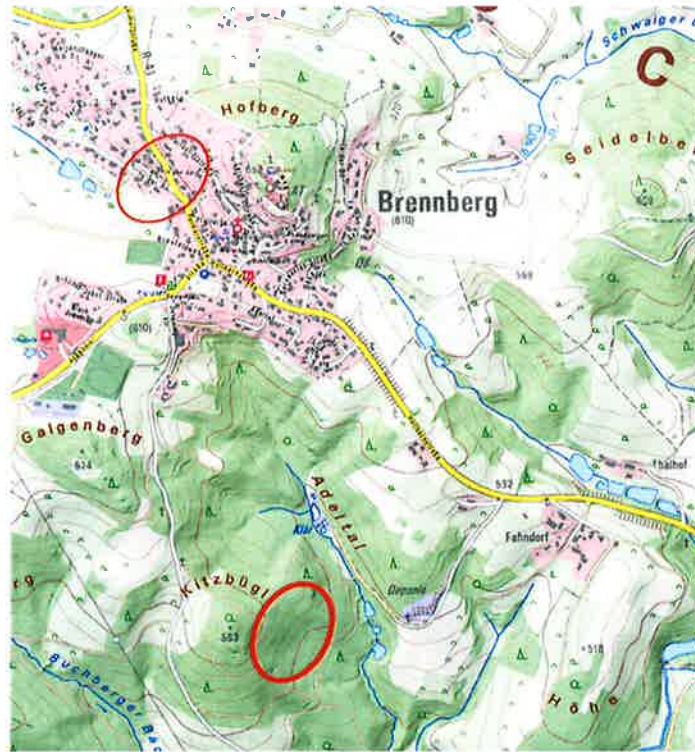


Übersichtslageplan

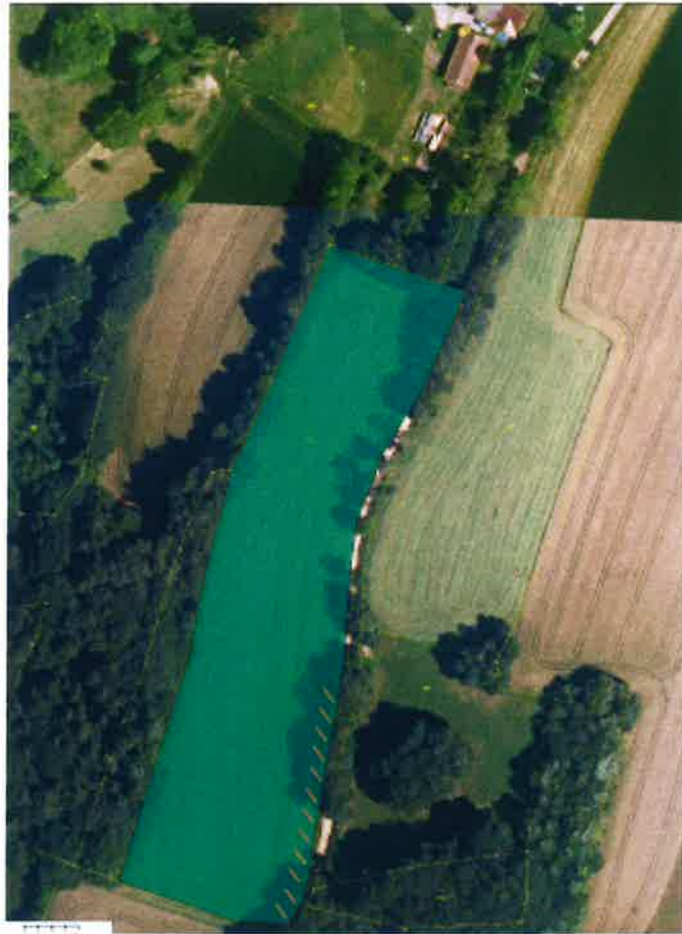


Lageplan Bebauungsplan mit Geltungsbereich

Für den städtebaurechtlichen Ausgleich sind externe Ausgleichsflächen vorgesehen, die durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Die Flächen befinden sich im Gemeindegebiet Brennbere, nordöstlich und südöstlich von Brennbere



Lageplan Ausgleichsflächen Fl. Nr. 246, 247, 268, 276, 284/5, 284/6,
der Gemarkung Brennbere



Lageplan Ausgleichsflächen Fl. Nr. 593 der Gemarkung Brennberg

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „**GEWERBE-
GEBIET UNTERHEISING OST I**“ und die Begründung liegen

im Rathaus/in der Gemeindeverwaltung, Zimmer 5,

Anschrift: 93092 Barbing, Kirchstraße 1

vom 12.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022, während folgender Zeiten (Werktage,
Stunden) öffentlich aus.

Montag-Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Montag – Mittwoch von 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr

Donnerstags von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr

Stellungnahmen können während dieser Frist abgegeben werden. Nicht fristgerecht
abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebau-
ungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und

nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Folgende Inhalte wurden geändert bzw. ergänzt (in den ausgelegten Unterlagen rot gekennzeichnet):

Planzeichnung (Teil A):

- Ergänzung Maßangabe der Wendehämmer
- Ergänzung Randeingrünung im Nordosten des Flurstücks 926, Gemarkung Sarching
- Anpassung des Geltungsbereichs, Reduzierung des Flurstücks 925 auf Teilfläche

Textliche Festsetzungen (Teil B):

- Genaue Definition des Baulandes
- Ergänzung einer Höhenlage der baulichen Anlagen
- Ergänzung örtlicher Bauvorschriften zur Anpassung der Höhenlage
- Ergänzung wasserdurchlässige Festsetzung zu Stellplätzen
- Exaktere Festsetzung zur Randeingrünung u. a. einer Pflanzliste
- Geringfügige Anpassung der Maßnahmen auf Ausgleichsfläche A2
- Ergänzung Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und Anpassung der Pflanzliste

Begründung (Teil D):

- 1.1 Anpassung der Tabelle zur Nutzungsfläche
- 1.5 Ergänzung Alternativen von derzeit unbebauten Flächen in bestehenden Gewerbegebieten
- 1.16 Ergänzung der Aussage, dass die geforderten CEF-Maßnahmen bereits umgesetzt wurden
- 2.13 Anpassung des Eingriffsbereichs
- 2.16 Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen gem. Textlichen Festsetzungen
- 2.17 (Externe Ausgleichsfläche) Ergänzung für orange Flächenschraffur ggf. z. T. Extensivwiesenentwicklung vorgesehen + Rücknahme der Maßnahme Sukzession und dafür Ausweitung einer Extensivierung des Grünlands
- 3.1.1 Anpassung Flächenangabe des Geltungsbereichs auf 12,3 ha

Folgende umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Mensch

Direkter Anschluss an bestehendes Gewerbe-/Industriegebiet, Immissionen/Vorbelastung durch Autobahn, Landwirtschaft und gewerbliche Nutzungen, ausreichend weite Entfernung der nächstgelegenen Wohnnutzungen, Zusatzemissionen durch Gewerbegebiet und Fahrverkehr zu erwarten, Verkehrsgutachten zur Leistungsfähigkeit der Straßenkreuzungen vorliegend, Beeinträchtigung der Erholung bzw. von Naherholungssuchende durch Überplanung des bestehenden Radweges, Verlegung des Radwegs auf Forstweg möglich, Stellungnahme staatl. Bauamt zu Neubau Radweg, Berechnung max. Höhe baulicher Anlagen und Verkehrsflächen unterhalb der Hochspannungsleitung, Bedeutung für Naherholungssuchende, Grünordnerische Festsetzungen, Eingrünung, Mindestbegrünung, Gestalterische Festsetzungen, grundlegende Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Gestalterische Festsetzungen zu Höhenlage, Werbeanlagen, Gebäudehöhen, Einfriedungen, Geländegestaltung, Garagen und Nebengebäuden sowie un bebauten Flächen, Nachrichtliche Übernahmen zu Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung

Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt/ Natura 2000-Gebiete

Landwirtschaftliche Nutzung, Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Straßen und Industriegebiet, im westlichen Bereich gliedernde Heckenstrukturen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, Auswertung der amtlichen Biotopkartierung (Flachland), Arten- und Biotopschutz-Programm, sowie Bestandsaufnahme durch Geländebegehung, Bestandserfassung, Kartierungen durch einen Biologen, Vorkommen der Vogelarten Dorngrasmücke und Neuntöter, CEF-Maßnahmen notwendig, interne und externe, außerhalb des Gemeindegebiets liegende Ausgleichsflächen, Entwicklung Krautsaum und dornreiche Hecke am südöstlichen Planungsrand, Vorkommen von Mückenfledermaus und Flughautfledermaus, Keine Betroffenheit von Schutzgebieten

Festsetzung von CEF-Maßnahmen und Ausgleichsflächen, Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zu Gehölzen, Einfriedungen, Gestaltung und Bepflanzung un bebauter Flächen, Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, Zuordnung interner und externer, außerhalb des Gemeindegebiets liegender Ausgleichsflächen (Brennberg), Textliche Hinweise zu Pflanzliste, Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Lichtemissionen

Schutzgut Wasser

Keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich, keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, kein wassersensibler Bereich, Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung, Konzept zur Entwässerung von Erschließungsplaner.

Grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zu Abwasser/ Niederschlagswasser, Starkniederschläge, Grundwasser, Wassergefährdende Stoffe, Altlasten und Grundwasserverunreinigungen, Dachbegrünung

Schutzgut Boden

Nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens zu erwarten, Verlust der Bodenfunktionen, anthropogen geprägter Boden (Landwirtschaftsflächen), Erstellung von Bodenprofilen, Sicker Versuch, Bodenart Kies, sandig und Sand, kiesig, Rammkernbohrung und Rammsondierungen, Zuordnung interner und externer Ausgleichsflächen, Keine Altlasten, Auswertung der geologischen Karten Bayern, Auswertung der Übersichtsbodenkarte, Böden mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit, geologische Karte Bayern, vorherrschend Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm.

Festsetzung zur maximal zulässigen Versiegelung, Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zu „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, Eingrünung im Osten, Zuordnung interner und externer Ausgleichsflächen, Textliche Hinweise und Empfehlungen zu Niederschlagswasser, Grundwasserschutz, Bodendenkmalpflege, Bodenaushub, Vorsorgenden Bodenschutz und angrenzende landwirtschaftliche Flächen (Teil C)

Schutzgut Klima/ Luft

Erschließung und Bebauung in nächster Umgebung bereits vorhanden, durch Versiegelungen und Bebauungen ergeben sich zusätzliche Erwärmungen, Veränderungen der Flurwinde sowie eine Verringerung der Kaltluftproduktion zu erwarten, leicht erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche, Vorbelastung durch angrenzende Staatsstraße und Autobahn, Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich, Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Durchlüftung.

Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zu „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, Zuordnung einer internen und externen Ausgleichs- und Ersatzfläche

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Südöstlich von Unterheising, umgebendes Ortsbild ist bereits von Gewerbe- und Verkehrsflächen geprägt, angrenzend Staatsstraße und Autobahn, Vorbelastung durch 110-kV Hochspannungsleitung, Gewerbegebiet sowie ein Biotop und landwirtschaftliche Flächen, relativ ebene Topographie mit landwirtschaftlichen Flächen, keine Fernwirksamkeit, Beseitigung des bestehenden Radweges innerhalb des Planungsgebiets

Grünordnerische Festsetzungen (Eingrünung im Osten), Gestalterische Festsetzungen zu Höhenlage, Gebäudehöhen, Dachformen und -Neigungen, Einfriedungen, Werbeanlagen, unbebauten Flächen, Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien

Die übliche Abfallentsorgung erfolgt zentral auf Landkreisebene, spezielle Lagerung/Abtransport von Abfällen der einzelnen Gewerbebetreibenden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglich, Entwässerungskonzept im Zuge der Erschließungsplanung erstellt, Solare Energienutzung gem. textlichen Festsetzungen auf den Dachflächen vorgeschrieben

Hinweise und Empfehlungen zu Abwasser/Niederschlagswasser, Grundwasser, wassergefährdenden Stoffen und Altlasten (Teil C)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmal im Geltungsbereich laut BayernAtlasPlus, Sondagen zur Erkundung von Bodendenkmälern

Textliche Hinweise und Empfehlungen zu Bodendenkmalpflege

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus, sofern durch die Planänderung betroffen.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter www.barbing.de – Alle Meldungen der Gemeinde Barbing – veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e(DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Barbing, 02. September 2022
Gemeinde Barbing



Thiel
1. Bürgermeister

Angeheftet am: 02. September 2022
Abgenommen am: 15. Oktober 2022