



**GEMEINDE
BARBING**



**10. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGS- MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLANS
DER GEMEINDE BARBING**

Gemeinde Barbing
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Ausfertigung: Die 10. Änderung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplans der Gemeinde Barbing wird somit ausgefertigt.

Gemeinde Barbing, den
Johann Thiel (Erster Bürgermeister)

Vorhabenträger:

Gemeinde Barbing
vertr. durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Johann Thiel
Kirchstraße 1
93092 Barbing
Fon: 09401 92229-0
Fax: 09401 80395
gemeinde@barbing.de

.....
Johann Thiel
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:



St.-Gunther-Str. 4
93413 Cham
Fon : 09971 20031-10
Fax : 09971 20031-11
Mail : info@altmann-ingenieure.de

.....
Christian Simeth
Dipl.-Ing. (FH), Stadtplaner

HEIGL

landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen
Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Planzeichnung und Legende.....	6
BEGRÜNDUNG.....	8
3. Allgemeines	8
3.1 Planungsanlass und Ziel	8
3.2 Verfahren.....	8
3.3Übersichtslageplan	9
3.4 Luftbildausschnitt	10
3.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.6 Kurzbeschreibung des Baugebietes.....	18
3.7 Planungsauftrag	20
4. Ver- und Entsorgung.....	20
4.1 Wasserversorgung.....	20
4.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	20
4.3 Energieversorgung, Beleuchtung.....	21
4.4 Telekommunikation.....	21
4.5 Abfallentsorgung.....	21
5. Abwehrender Brandschutz.....	21
6. Denkmalschutz	22
7. Altlasten / Kampfmittel.....	22
UMWELTBERICHT	24
1. Einleitung	24
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	24
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	24
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung	25
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	28
3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten	28
3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange	29
3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	30

3.4	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	32
3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	33
3.6	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ...	33
3.7	Eingriffsregelung.....	35
3.8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	35
4.	Zusätzliche Angaben.....	36
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	36
4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	36
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.04.2025 hat in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.04.2025 hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 16.05.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer _____, Anschrift: Kirchstraße 1 in 93092 Barbing, während folgender Zeiten _____ bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____ den Flächennutzungsplan in der Fassung vom _____._____ festgestellt.

Barbing, den _____._____ _____ (Siegel)
Johann Thiel, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regensburg hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom _____._____ Az. _____ gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Landratsamt Regensburg, den _____._____ _____ (Siegel)
Unterzeichner/-in

8. Ausgefertigt

Barbing, den _____._____ _____ (Siegel)
Johann Thiel, Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am _____.____.____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Barbing, den _____.____.____

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

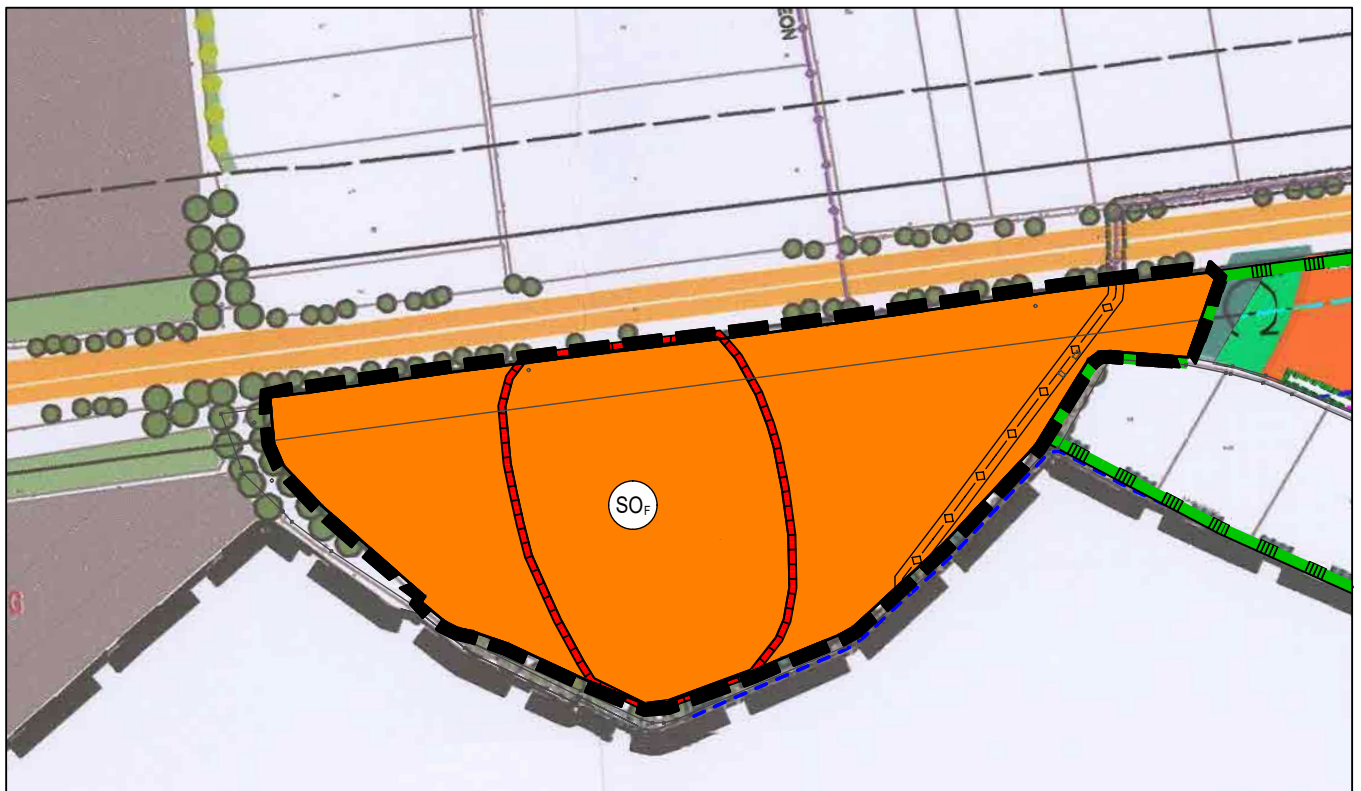
(Siegel)

2. Planzeichnung und Legende









Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing



10. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing



Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Sonstige Sondergebiete: Leistungszentrum
Fußball - Jahnschmiede (§11 BauNVO)
-  Bodendenkmal
-  Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG
-  Überörtliche Versorgungsleitung Öl,
unterirdisch mit Schutzstreifen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  bestehender Bachverlauf (Lausbuckelgraben)

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

10. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing



Planzeichnung

Vorentwurf vom 01.04.2025
Entwurf vom 13.04.2026
Satzungsfassung vom ____



M 1:5.000

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Seite 7 von 37

BEGRÜNDUNG

3. Allgemeines

3.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Barbing plant im Bereich um den Autobahnknoten Rosenhof die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Leistungszentrum Fußball nach § 11 BauNVO. Aus diesem Grund soll der rechtsgültige Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde mittels Deckblatt Nr. 10 geändert werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche entsprechend umgewidmet werden.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst das Grundstück Flurnummer 948 der Gemarkung Sarching mit einer Gesamtfläche von 93.185,32 m².

3.2 Verfahren

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Leistungszentrum Fußball – Jahn-schmiede“ **in der Gemeinde Barbing**. Die Änderung wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Im Bauleitplanverfahren sind Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

3.3 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte des BayernAtlas vom 21.01.2025, M 1:25.000

3.4 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 21.01.2025, mit Darstellung der Gemeindegrenzen (grün) – M 1:5.000

Die Änderungsfläche grenzt im Bereich der Zufahrt im Südwesten unmittelbar an das Gemeindegebiet von Mintraching.

3.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023**

Lage der Gemeinde Barbing in der Region 11 „Regensburg“ im „Verdichtungsraum“ um die Stadt Regensburg.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1. *Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns*

1.1 *Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit*

1.1.1 *Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:*

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

2. *Raumstruktur*

2.1 *Zentrale Orte*

2.1.1 *Funktion der Zentralen Orte*

(G) *Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.*

2.1.3 *Versorgungsauftrag der Zentralen Orte*

(G) *Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.*

2.2 *Gebietskategorien*

2.2.5 *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, (...)

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Berücksichtigung:

Der unmittelbar an der Bundesautobahn A3 gelegene Standort stellt für die Gemeinde Barbing bzw. den SSV Jahn Regensburg die einzige Entwicklungsmöglichkeit dar, um das geplante Nachwuchsleistungszentrum im Anschluss an vorhandene Gewerbe- und Sondergebietsflächen und bestehende Erschließungseinheiten mit guter Verkehrsanbindung zu realisieren. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Anschlussstelle Rosenhof.

Geeignete Standortalternativen stehen innerhalb des Stadtgebietes von Regensburg oder im Gemeindegebiet Barbing derzeit nicht zur Verfügung. Potentiale der Innenentwicklung fehlen.

Es besteht eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung der Gewerbe-/Industriegebiete „Mintraching/Barbing“ sowie „Rosenhof-Nord-West“ (städtebaulich integrierte Lage). Eine Zersiedelung wird somit vermieden. **Die Planung entspricht damit dem Ziel 3.3 (Anbindegebot).**

Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Eine möglichst schonende Einbindung in die Landschaft kann durch gezielte Festsetzungen zur Mindestbegrünung, Bepflanzung von Stellplätzen und die Verwendung gebietseigenen Pflanz- und Saatgutes sowie Regelungen zur maximalen Höhe von Gebäuden, Ballfangzäunen und Flutlichtanlagen auf Bebauungsplanebenen umgesetzt werden. Im unmittelbaren Anschluss befinden sich – außerhalb des Geltungsbereiches – ein gehölzbestockter Graben (erfasst in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7039-0004-001) sowie im Nordosten ein Feldgehölz.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

➤ Regionalplan Region Regensburg (RP 11)

Gem. Karte 1 „Strukturkarte mit Grundzentren“ (Stand: 15.03.2019) liegt die Gemeinde Barbing im Verdichtungsraum des Ober- und Regionalzentrums Regensburg. Die Ortschaft Barbing ist als Grundzentrum ausgewiesen.

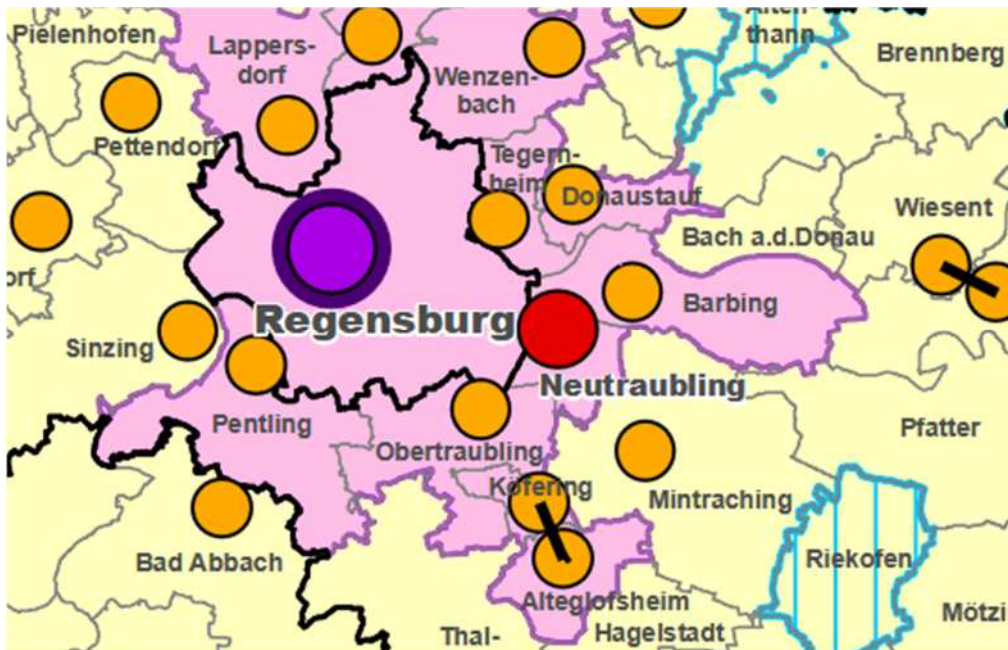


Abbildung 3: Regionalplan: Ausschnitt „Strukturkarte mit Grundzentren“ (15.03.2019) – ohne Maßstab

Gemäß Karte „Raumstruktur“ ist Barbing als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg gekennzeichnet (2. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Regensburg vom 26.01.2011). Barbing liegt an einer über-regional bedeutsamen Entwicklungsachse.

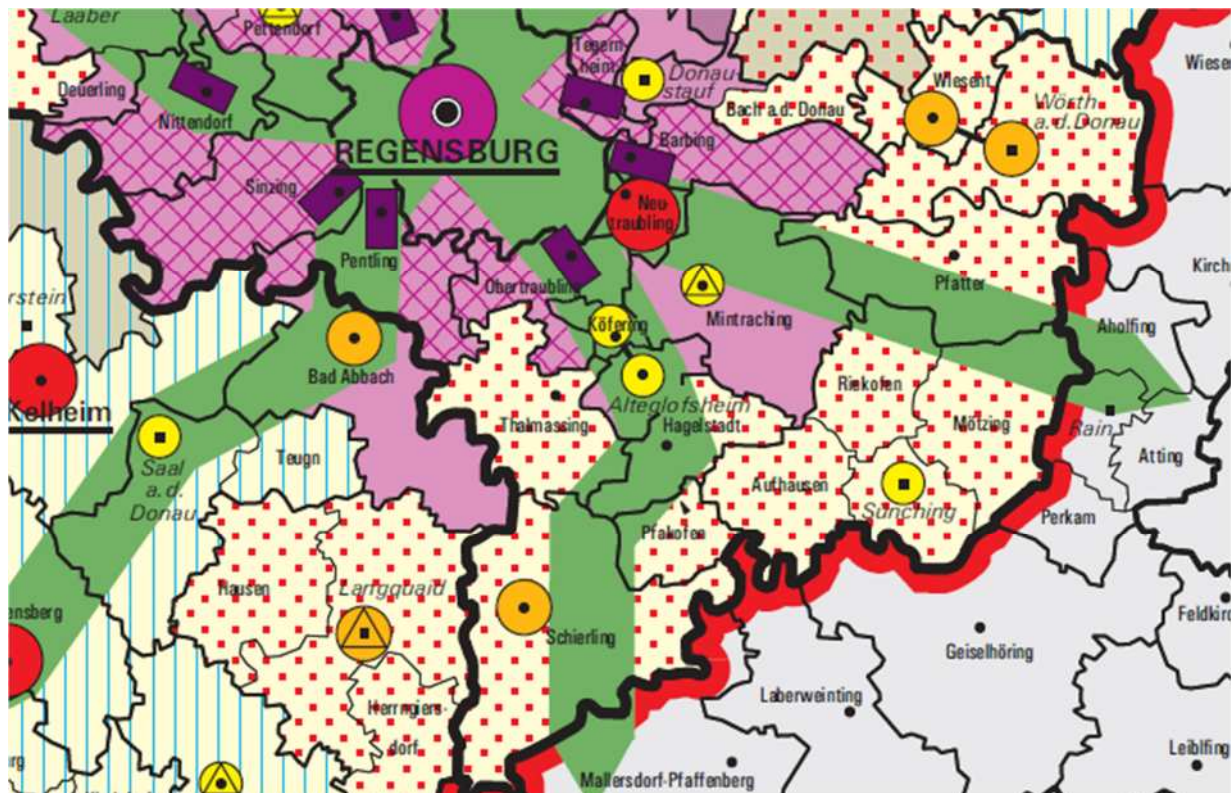


Abbildung 4: Regionalplan: Ausschnitt Karte Raumstruktur – ohne Maßstab

Gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt der Geltungsbereich außerhalb von landschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten / regionalen Grünzügen / Trenngrünstreifen. Unmittelbar südlich, im Gemeindegebiet von Mitraching, grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet-Nr. 19 „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal“ an.

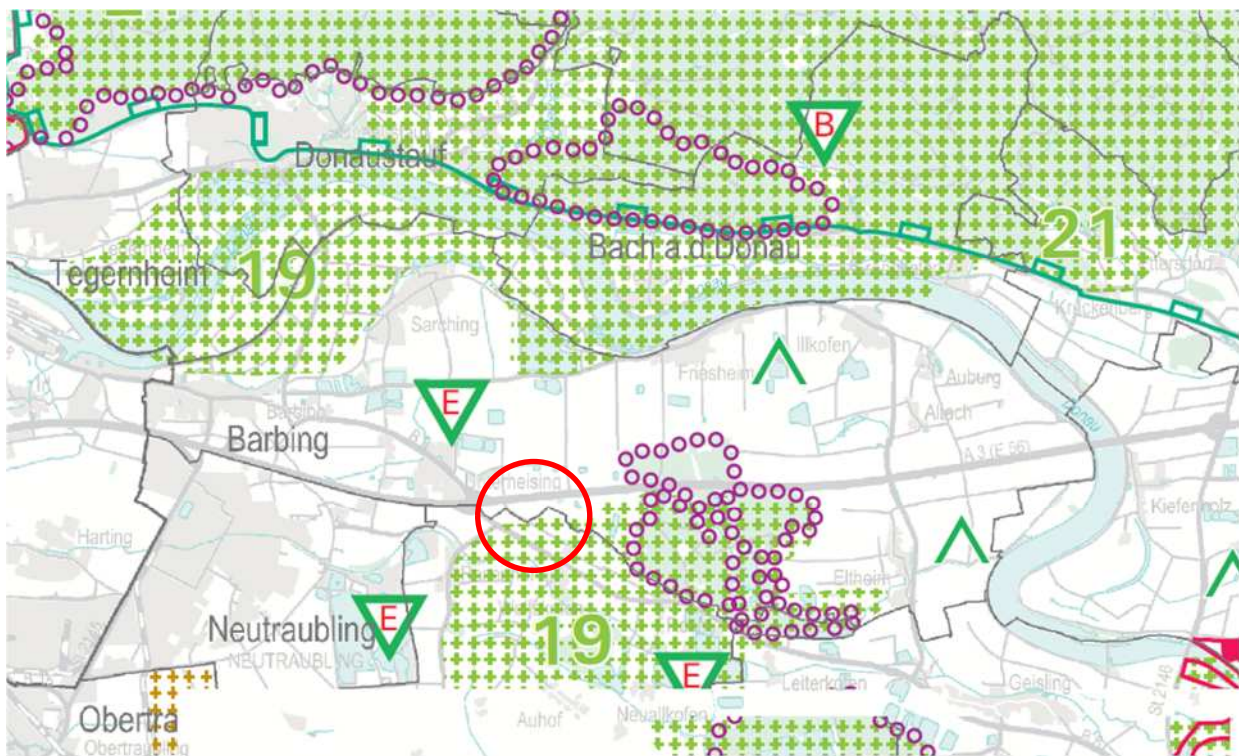


Abbildung 5: Regionalplan: Ausschnitt Karte 3 – ohne Maßstab

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G) (6. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Regensburg vom 10.12.2019):

1. Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg

1.1 (G) Die Region Regensburg soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden.

1.3 (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.4 (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass für die Bevölkerung der Region und in ihren Teilräumen gleichwertige und qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden.

3.4 Verdichtungsräume mit Umfeld

3.4.1

(G) Dem Verdichtungsraum Regensburg kommt besondere Bedeutung als regionaler Impulsgeber und identitätsstiftender Kernraum zu. Es soll angestrebt werden, den Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort in Deutschland und Europa sowie als

Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird.

3.4.2

(G) *Im Verdichtungsraum Regensburg ist insbesondere von Bedeutung,*

- *die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau und die Neuansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen zu verbessern,*
- *die Siedlungstätigkeit auf eine günstige Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, entlang von Bahnstrecken vor allem durch den Schienenpersonennahverkehr, auszurichten.*
- (...)
- *Eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur zu sichern.*

Berücksichtigung:

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung eine Stärkung des Verdichtungsraums Regensburg als Wirtschaftsstandort sowie als Lebensraum der hier wohnenden Bevölkerung.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an den überregionalen Verkehr (Lage an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse mit Bundesautobahn A3 und Bundesstraße B 8) sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

Negative Auswirkungen durch die Änderung auf das angrenzende Vorbehaltsgebiet sind nicht zu erwarten.

➤ **Flächennutzungs- mit integrierter Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Barbing liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, genehmigt durch die Regierung der Oberpfalz mit Bescheid vom 22.12.2014 (Az: S 41-6100-08/14 F), vor.

Dieser stellt den Bereich als Flächen für die Landwirtschaft, mit Kennzeichnung als Bodendenkmal dar. Im Osten sind eine querende Mero-Leitung sowie ein querendes Fernmeldekabel dargestellt. Der Geltungsbereich ist als Teil eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – im östlichen Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet und im südlichen Anschluss an die Bundesautobahn A3 mit naheliegender Anschlussstelle – bietet sich städtebaulich für eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung in ein Sondergebiet an.

Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 06.08.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch das vorliegende Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Zeitgleich sollen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ein Bebauungs- mit **integriertem** Grünordnungsplan aufgestellt werden. Bzgl. des Landschaftsschutzgebietes **wurde dem ist ein Antrag auf Herausnahme durch Beschluss des Kreistages im Juli 2024 entsprochen gestellt.**



Abbildung 6: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan Barbing, ohne Maßstab



Abbildung 7: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan Mintraching, ohne Maßstab

In der Planzeichnung zur vorliegenden Änderung ist die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich dargestellt.

Abbildung 7 zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der benachbarten Gemeinde Mintraching im unmittelbar angrenzenden Bereich.

Die im Südwesten angrenzenden Flächen stellen sich als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet „Fahrsicherheitsanlage“ dar. Im Übrigen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet.

3.6 Kurzbeschreibung des Baugebietes

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivacker bzw. Intensivgrünland) dar.

Im Norden grenzen die Bundesautobahn A3, im Westen der Kreisbauhof **Landkreis Regensburg Mintraching** (Lage in den Gemeindegebieten Barbing und Mintraching) und im Südwesten das Sondergebiet ADAC Fahrsicherheitszentrum Regensburg/Rosenhof (Gemeindegebiet Mintraching) an. Im südlichen und südöstlichen Anschluss grenzen ein Wirtschaftsweg mit dem parallel verlaufenden Lausbucklgraben an. Die linearen Ufergehölze des Grabens sind in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7039-0004-001 erfasst. Weiter in südliche und südöstliche Richtung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an ein Feldgehölz, welches den Geltungsbereich von einem Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ trennt.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es befindet sich im Mittel auf ca. 329,30 mü.NHN.



Abb. 8: Blick entlang der Westgrenze Richtung NW entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges



Abb. 9: Blick von der südlichen Geltungsbereichsgrenze Richtung Nordosten, im Hintergrund links die BAB A3



Abb. 10: Blick vom angrenzenden Wirtschaftsweg im Süden Richtung NO, rechts der Lausbucklgraben mit Ufergehölzen (BK 7039-0004-001)



Abb. 11: Blick vom angrenzenden Wirtschaftsweg im Süden Richtung W, links der Lausbucklgraben mit Ufergehölzen (BK 7039-0004-001)

Im Nordosten des Geltungsbereiches quert eine verkabelte Rohölleitung der Mero Germany GmbH, etwa in NO-SW-Richtung, mit zugehörigen Gebäuden auf Flurnummer 948 Gmkg. Sarching.

Nahezu der gesamte Geltungsbereich **befand befindet** sich innerhalb einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes LSG-00558.01 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg. Für das Grundstück Fl.Nr. 948 sowie angrenzende Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 936, 952 und 954, jeweils der Gmkg. Sarching, wurde ein Antrag auf Herausnahme aus dem LSG gestellt **und im Juli 2024 durch den Kreistag des Landkreises Regensburg beschlossen**.

Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 Bay-NatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Planungsgebiet das Bodendenkmal mit der Nummer D-3-7039-0442 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“).

Baudenkmäler befinden sich nicht in der Planungsfläche mit Umgebung.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten. Allerdings liegt der südöstliche Geltungsbereich in einem sog. „wassersensiblen Bereich“. Hier ist ggf. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Etwa parallel zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, in einer Entfernung von ca. 9 m, verläuft der Lausbucklgraben, ein Gewässer 3. Ordnung, welcher bei Eltheim in den Eltheimer Graben mündet.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens (Flora + Fauna Partnerschaft März 2025) im direkten Planbereich keine planungsrelevanten Arten festgestellt. Im erweiterten Untersuchungsbereich (200 m-Korridor südlich der BAB A3) wurden 5 planungsrelevante Brutvogelarten nachgewiesen. Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Beleuchtung muss auf die Übungsplätze gerichtet sein, Streulicht ist zu vermeiden, insektenschonende Lichtquellen) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungs- mit Grünordnungsplan zu treffen.

Auf das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung SSV Jahn Regensburg – Leistungszentrum Jahnschmiede, Landkreis Regensburg“ des Büros FLORA+FAUNA Partnerschaft vom 12.03.2025 (Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Anlage Nr. 3 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan) wird verwiesen.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

3.7 Planungsauftrag

Das Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co.KG in 93413 Cham wurde mit der Bauleitplanung beauftragt.

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in 94327 Bogen wurde vom Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co.KG mit der Erstellung von Begründung und Umweltbericht **sowie der baurechtlichen Eingriffsbilanzierung und -abstimmung** betraut.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd bereitgestellt.

4.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes in das Abwassernetz des Anlagenbetreibers der Gemeinde Barbing (mit Abwasserpumpstation an der ADAC-Straße) angedacht.

Über eine geplante pneumatische Abwasserpumpstation an der ADAC-Straße soll die Fördermenge des Leistungszentrums Jahnschmiede mit der Fördermenge einer südlich des Kreisbauhofes geplanten Betriebsstätte der Bäckerei Schifferl nach Barbing gefördert werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen oder – einrichtungen zu versickern bzw. – alternativ – über vorgeschaltete Zisternen mit Überlauf in anschließende Versickerungseinrichtungen zu puffern. Überläufe zu öffentlichen Flächen oder Anschlüsse an öffentliche Kanäle sind nicht zulässig.

Zur Versickerung geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Sickerteiche, Schächte oder Rigolen. Unterirdische Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser (Zisternen) sind zulässig.

Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn und ist im Bauantrag nachzuweisen.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind zu beachten.

Gemäß Geotechnischem Bericht der IMH GmbH vom 29.01.2024 (Projektnummer 23201915) (Anlage 1 zum Bebauungsplan) weisen die Böden unterhalb einer 10 bis 30 cm mächtigen Oberbodenauflage mit der Bodenschicht 1 (bindige Deckschicht bis ca. 1,0 m unter GOK) sehr geringe Durchlässigkeiten auf, während in den Böden der Bodenschicht 2 (Schmelzwasserschotter) Versickerung grundsätzlich möglich ist. Nach DWA-A 138 setzt eine Versickerung einen ausreichenden Abstand (mindestens 1 m) zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) voraus.

Nach den vorliegenden Grundwasserdaten kann der mittlere höchste Grundwasserstand bei ca. 328,4 mü.NHN abgeschätzt werden. Der erkundete Wasserstand lag bei den zum Untersuchungszeitpunkt gemessenen Wasserständen im Mittel bei einer Höhe von 328,38 mü.NHN.

Demzufolge wird im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist.

Es erfolgte bereits eine Abstimmung zum vorgesehenen Entwässerungskonzept mit dem zuständigen WWA Regensburg sowie dem Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Wasserrecht.

Ein Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Dach- und versiegelten Verkehrsflächen in das Grundwasser auf demselben Grundstück für das geplante Vorhaben wurde beim zuständigen Landratsamt eingereicht und bereits mit Bescheid Az. S31-8-6421.14-Bar-SSV Jahn vom 21.10.2025 genehmigt.

4.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Strom- und Gasversorgung sind durch Anschluss an das bestehende Netz der REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG beabsichtigt.

Im östlichen Bereich der geplanten Lärmschutzanlage queren unterirdisch eine Stromleitung sowie ein Nachrichtenkabel der Bayernwerk Netz.

Im Nordosten des Geltungsbereiches quert eine verkabelte Rohölleitung der Mero Germany GmbH, etwa in NO-SW-Richtung, mit Gebäuden auf Flurnummer 948 Gmkg. Sarching.

4.4 Telekommunikation

Die nachrichtentechnische Versorgung des Planungsbereichs ist durch Erweiterung bereits bestehender Netze sichergestellt.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Entsorgungsbetrieb des Landkreises Regensburg. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des staatlichen Abfallrechts sind zu beachten.

5. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, die Freiwillige Feuerwehr Barbing sichergestellt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle und dem Wasserversorgungsunternehmen zu klären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten.

6. Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Planungsgebiet das Bodendenkmal mit der Nummer D-3-7039-0442 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“).

Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis ist gestellt. Denkmalfachliche Sondagen sind vorgesehen.

Im Plangebiet mit Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

7. Altlasten / Kampfmittel

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Planungsgebietes keine Verdachtsflächen.

Der Raum Regensburg wurde während des 2. Weltkrieges bombardiert. Verfüllte Bombentrichter können nicht ausgeschlossen werden.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Hinsichtlich möglicher Kampfmittel wurde daher im Auftrag des SSV Jahn Regensburg durch die „Süddeutsche Kampfmittelräumung (Beintner)“ im Oktober 2023 eine EDV-gestützte Sondierung durchgeführt, mit folgender Ergebnisempfehlung:

„Zur Klärung all jener Verdachtspunkte, die nicht dem Zaun oder der „Mero Pipeline“ zugeordnet werden können, wird eine manuelle Nachsondierung und Befundbergung mit bauseits gestelltem Bagger empfohlen.“

Im Falle von erdeingreifenden Maßnahmen entlang des Zauns (vom Zaun + 5 m Abstand) oder im Bereich der „Mero Pipeline“ (10 m Abstand pro Seite) wird die baubegleitende Kampfmittelräumung empfohlen“.

Der Geophysikalische Einsatzbericht vom 19.10.2023 (Süddeutsche Kampfmittelräumung Beintner) ist Anlage 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Im unmittelbaren Anschluss an Gewerbe- und Sondergebietsflächen um den Autobahnknoten Rosenhof der beiden Gemeinden Barbing und Mintraching soll südlich der Bundesautobahn A 3 ein Sonstiges Sondergebiet entwickelt werden.

Dazu ist es notwendig, den Flächennutzungsplan mit vorliegendem Deckblatt Nr. 5 fortzuschreiben. Als zulässige Nutzung ist geplant, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Leistungszentrum Fußball - Jahnschmiede“ zu verwirklichen.

Das Deckblatt hat die Umwandlung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein sonstiges Sondergebiet „Leistungszentrum Fußball - Jahnschmiede“ nach § 11 BauNVO zum Inhalt.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst das Grundstück Flurnummer 948 der Gemarkung Sarching mit einer Gesamtfläche von 93.185,32 m².

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, Stand: 2023) liegt die Gemeinde Barbing in der Region 11 „Regensburg“ im „Verdichtungsraum“ um die Stadt Regensburg.

Gem. Karte 1 „Strukturkarte mit Grundzentren“ (Stand: 15.03.2019) liegt die Gemeinde Barbing im Verdichtungsraum des Ober- und Regionalzentrums Regensburg an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse. Die Ortschaft Barbing ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Als Siedlungsschwerpunkt soll Barbing zentralörtliche Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs übernehmen.

Die Planungsfläche liegt gemäß Regionalplan außerhalb von landschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten / regionalen Grünzügen / Trenngrünstreifen. Unmittelbar südlich, im Gemeindegebiet von Mintraching, grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet-Nr. 19 an.

Allerdings befindet sich das Planungsgebiet mit dem Grundstück Fl.Nr. 948 der Gmkg. Sarching **befand sich bis zu einem für das gegenständliche Vorhaben vollzogenen**

Herausnahmeverfahren innerhalb einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes LSG-00558.01 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg.

Die im Jahr 2024 beantragte Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet LSG wurde zwischenzeitlich vom Kreistag des Landkreises Regensburg beschlossen.

~~Für das Grundstück Fl.Nr. 948 sowie angrenzende Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 936, 952 und 954, jeweils der Gmkg. Sarching, wurde ein Antrag auf Herausnahme aus dem LSG gestellt.~~

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg trifft für die vorliegende Fläche keine Aussagen.

Natura-2000-Gebiete liegen mit einer Entfernung von mind. 2 km außerhalb des Wirkraums der Planungsfläche.

Gesetzlich geschützte bzw. amtlich kartierte Biotop befinden sich nicht im Plangebiet. Als nächstgelegenes Biotop ist der benachbarte Ufergehölzsaum des Lausbuckgrabens (7039-0004-001) verzeichnet.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung des Verdichtungsraums Regensburg als Wirtschaftsstandort sowie als Lebensraum der hier wohnenden Bevölkerung.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an den überregionalen Verkehr (Lage an der Bundesautobahn A3 und an der Bundesstraße B 8) sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet.

➤ Naturschutzrecht

~~Das Planungsgebiet befindet sich mit dem Grundstück Fl.Nr. 948 der Gmkg. Sarching innerhalb einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes LSG-00558.01 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg.~~

Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale befinden sich nicht im Planungsgebiet. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Der gesetzlich geschützte und in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7039-0004-001 erfasste Ufergehölzsaum des Lausbuckgrabens verläuft entlang des im Süden und Osten angrenzenden Feldweges in einer Entfernung von ca. 9 m.

Berücksichtigung:

~~Für das derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 948/TF der Gmkg. Sarching wurde mit angrenzenden – außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen – ein Antrag auf Herausnahme aus dem LSG gestellt.~~

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Planungsgebiet das Bodendenkmal mit der Nummer D-3-7039-0442 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“).

Berücksichtigung:

Seitens der SSV Jahn Regensburg GmbH & Co. KGaA wurde für archäologische Untersuchungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt und unter dem Az S43-2023-0068-DSGE erteilt.

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Denkmalfachliche Sondagen sind vorgesehen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf

Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten. Allerdings liegt der südöstliche Geltungsbereich in einem sog. „wassersensiblen Bereich“. Hier ist ggf. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Etwa parallel zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, in einer Entfernung von ca. 9 m, verläuft der Lausbucklgraben, ein Gewässer 3. Ordnung, welcher bei Eltheim in den Eltheimer Graben mündet.

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Gemäß der Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten stellen sich im östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 948, Gemarkung Sarching, mäßige Abflüsse bei Starkregen ein. Entlang des Lausbuckelgrabens stellen sich starke Abflüsse ein. Maßnahmen auf Bauleitplanebene ergeben sich daraus nicht.

➤ **Wasserrecht**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist i. d. R. nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten, noch ein Gewässer hergestellt wird.

Es erfolgte bereits eine Abstimmung zum vorgesehenen Entwässerungskonzept mit dem zuständigen WWA Regensburg sowie dem Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Wasserrecht.

Ein Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Dach- und versiegelten Verkehrsflächen in das Grundwasser auf demselben Grundstück für das geplante Vorhaben wurde beim zuständigen Landratsamt eingereicht und bereits mit Bescheid Az. S31-8-6421.14-Bar-SSV Jahn vom 21.10.2025 genehmigt.

➤ **Immissionsschutz**

~~Durch das geplante Leistungszentrum ist mit Immissionen auf Bewohner von im Umgriff des Planungsgebietes befindlichen Wohngebäuden zu rechnen. Ebenso bestehen Emissionen von Seiten der unmittelbar angrenzenden Autobahn A3.~~

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans gehen Emissionen durch Licht von den Flutlichtanlagen, Sportlärm und Verkehrslärm durch Fahrzeugbewegung im Zusammenhang mit Parkvorgängen aus.

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen durch den Verkehrslärm von der BAB A3 im Norden und der Bundesstraße B8 im Süden sowie Gewerbelärm der im Südwesten befindlichen Nutzungen (ADAC-Fahrsicherheitsgelände, Kreisbauhof, Gewerbegebiete im weiteren Umfeld) ein.

Berücksichtigung:

~~Eine schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im parallel aufzustellenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan ergänzt.~~

Während des Verfahrens wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum geplanten Vorhaben durch das Büro GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler durchgeführt (s. Anlage 5 zum Bebauungsplan).

Die sich daraus ergebenden schalltechnischen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umwelt- auswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Dungau“ (064) zugerechnet.

Das Landschaftsbild der naturräumlichen Untereinheit „Donauauen“ wird durch die breite Donauniederung mit ihren Altwässern, wertvollen Auenresten und randlichen Niederterrassen bestimmt. Der Auebereich entspricht den alluvialen Überschwemmungszonen mit karbonatreichen, sandig-lehmigen Böden aus Auelehmen. Die Niederterrassenfelder der Donauniederung werden von würmeiszeitlichen Schottern aufgebaut. Feuchte Senken – ehemalige Flußrinnen – und Niederungen durchziehen die Niederterrassen (ABSP Landkreis Regensburg 1999).

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es befindet sich im Mittel auf ca. 329,30 mü.NHN.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald (F5a).

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Etwa parallel zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, in einer Entfernung von ca. 9 m, verläuft der Lausbuckgraben, ein Gewässer 3. Ordnung, welcher bei Eltheim in den Eltheimer Graben mündet.

Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Der südöstliche Geltungsbereich liegt allerdings in einem sog. „wassersensiblen Bereich“. Hier ist ggf. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Das Planungsgebiet ~~grenzt im Osten an eine befindet sich mit dem Grundstück FI.Nr. 948 der Gmkg. Sarching innerhalb einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes LSG-00558.01 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg. Ein Antrag auf Herausnahme aus dem LSG ist gestellt.~~

Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale befinden sich nicht im Planungsgebiet. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt. Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich (als Acker bzw. Wiese) genutzt.

Der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Fußball-Leistungszentrum“ in der gegebenen angebundenen Lage stehen – nach **der beschlossenen** Herausnahme aus dem LSG - aus Sicht der Gemeinde keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen.

3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) wurde durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (März 2025) erstellt. Das Gutachten ist Anlage 3 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan.

Ergebnis:

Pflanzenarten nach Anhang IV b) Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Folgende Tierarten des Anhang IV a) der FH-RL können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden: Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln.

Säugetiere: Potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse konnten in den vorhandenen Gehölzen nicht festgestellt werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist der Planbereich Jagdhabitat für die lokalen Fledermauspopulationen. Aufgrund der Vorbelastung durch die Autobahn ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulation nicht zu prognostizieren.

Zur Erfassung der Reptilien wurden 4 Begehungen durchgeführt: Dabei konnten lediglich zwei Zauneidechsen außerhalb des Eingriffsbereiches festgestellt werden. Vorkommen weiterer Reptilien des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der bekannten Verbreitung und aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Bzgl. Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie wurden Erhebungen durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich mit einem 200 m-Korridor südlich der Bundesautobahn.

Laut Gutachten vom März 2025 wurden bei 7 Begehungen zwischen 14.03.2024 und 26.06.2024 im Untersuchungsgebiet 18 Brutvogelarten nachgewiesen, davon 5 planungsrelevante Arten und 13 „Allerweltsarten“. Sämtliche Nachweise lagen außerhalb des direkten Planbereichs, im erweiterten Untersuchungsbereich.

Die drei Brutplätze der Feldlerche sind mind. 130 m vom geplanten Trainingsgelände entfernt und davon durch eine Gehölzreihe getrennt.

Der Brutplatz des Gelbspötters befindet sich im Feldgehölz östlich des Geltungsbereiches.

Die Brutplätze der Goldammer befinden sich in den Gehölzbeständen außerhalb des Geltungsbereiches (Straßenbegleitgrün, Ufergehölze des Lausbucklgrabens und östlich angrenzendes Feldgehölz).

Die Brutplätze des Stieglitz befinden sich im westlich angrenzenden Straßenbegleitgrün sowie im östlich angrenzenden Feldgehölz.

Der Brutplatz des Stars als Höhlenbrüter befindet sich im östlich angrenzenden Feldgehölz.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Bruthabitate in Anspruch genommen.

Sämtliche Brutplätze der 5 aufgeführten planungsrelevanten Arten sind durch den Verkehr auf der A3 vorbelastet (Lärm, Bewegungen, Scheinwerferlicht). Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Licht ist zu vermeiden.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Folgende konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich:

Um Beeinträchtigungen durch Flutlicht zu minimieren, muss die Beleuchtung strikt auf die Übungsplätze gerichtet sein. Streulicht ist zu vermeiden. Um Insekten zu schonen und nicht anzulocken, sind insektenfreundliche Lichtquellen (möglichst 1.800 Kelvin) zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) können nach derzeitigem Kenntnisstand bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

- Keine Beanspruchung von ökologisch sensiblen oder seltenen Bodenarten (Bodenart gem. Übersichtsbodenkarte: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm, kein Eintrag in der Moorbodenkarte)
- Inanspruchnahme von stark landwirtschaftlich genutzten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Der östliche grabennahe Bereich ist allerdings Teil eines sog. wassersensiblen Bereiches.
- Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
- Durch die tonig-sandige Bodenüberdeckung ohne erkennbare, flachgründige Stellen ist von keiner erheblichen Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen.
- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Vorschrift der örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden oder unterirdischen Rigolen/Stauraumkanal.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Die Flächen liegen im östlichen Anschluss an die gewerblichen Bauflächen „Rosenhof“ bzw. Sondergebietsflächen der Gemeinden Barbing und Mintraching. Vorbelastungen bestehen auch durch die unmittelbar nördlich angrenzende Bundesautobahn sowie die Bundesstraße B 8 im Süden.
- Aufgrund der direkt angrenzenden bestehenden Bebauung und der ebenen Lage kann davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Gehölzstrukturen werden nicht beseitigt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandfläche dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Geschützte Flächen nach Naturschutzrecht (§ 30 BNatSchG und Art. 23 Bay-NatSchG) liegen nicht vor.
- Artenschutzrechtliche Konflikte werden unter Einhaltung von konfliktvermeidenden Maßnahmen (Beleuchtung muss auf die Übungsplätze gerichtet werden, Streulicht ist zu vermeiden, insektenfreundliche Lichtquellen) nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 3.2). In die amtlich kartierten Biotopflächen am Lausbucklgraben wird nicht eingegriffen. Im Umfeld befinden sich bebaute Gewerbe- und Industrieflächen.
- ~~Die Flächen befinden sich im westlichen Randbereich des Landschaftsschutzgebietes LSG-00558.01; ein Herausnahmeantrag ist gestellt.~~
- Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

- Der Geltungsbereich stellt sich als strukturarme Agrarlandschaft an der Autobahn A3 dar. Er ist eingegrenzt durch die Gewerbe- und Industriegebiete von Rosenhof und Barbing im Westen, die Autobahn A3 im Norden sowie eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im Osten. Das Geländere relief ist eben, ohne landschaftsbildprägende Oberflächenformen.
- Das landschaftsprägende Element des Lausbucklgrabens mit seinen Uferbegleitgehölzen befindet sich außerhalb des Plangebietes und bleibt erhalten.
- Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm-Immissionen)

- Aufgrund der nahegelegenen Autobahn weist das Gebiet nur einen geringen Wert für die Erholung auf. Im Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Landschaftserleben – Erholung (Region 11 Regensburg) ist für das Plangebiet nur eine geringe Erholungswirksamkeit verzeichnet.
- Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der nördlich verlaufenden Autobahn A3 und der ca. 220 m südwestlich verlaufenden Bundesstraße B 8 bereits vorbelastet. Zur Reduzierung der Auswirkungen des Verkehrslärms der Autobahn A3 werden

auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplans aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Etwaige Auswirkungen des Sondergebietes „Leistungszentrum Fußball“ auf die nächstgelegene Wohnbebauung ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch ein Immissionsgutachten zu klären.
- Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich von geringer Erheblichkeit.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Aufgrund des vermuteten Bodendenkmals Nr. D-3-7039-0442 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“) sind archäologische Untersuchungen erforderlich.
- Bei entsprechender Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (Sondierung vor Beginn der Erdarbeiten) sind keine erheblichen Auswirkungen auf schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Geringe Beeinträchtigung

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

¹⁾ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstückes werden zukünftig neben der bestehenden Bebauung bis max. GRZ 0,8 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten des Investors ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung auf der Ebene des verbindlichen Bebauungs- mit Grünordnungsplans
- **Vermeidung, Minimierung – spezieller Artenschutz**
 - Beleuchtung muss auf die Übungsplätze gerichtet werden. Streulicht ist zu vermeiden.
 - Insektenfreundliche Lichtquellen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**
 - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
 - Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
 - Bepflanzung und Begrünung von Grün- und Freiflächen
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge und Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**
 - Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch teilweise Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
 - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
 - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
 - Schaffung von Grünflächen
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**
 - Festsetzen von zulässigen Auflagen im Hinblick auf Emissionen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
 - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen
 - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen

➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Bebauungs- mit Grünordnungsplan **festgesetzt geregelt**.

3.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bestandserfassung und Bewertung: Die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (Intensivacker bzw. Intensivgrünland) befinden sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche und besitzen nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Eingriffsschwere: Die GRZ im sonstigen Sondergebiet beträgt max. 0,8. **Auch die geplanten Sportplatzflächen werden aufgrund der intensiven Drainage mit künstlich angelegtem Bodenaufbau mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 bewertet. Da jedoch der größte Teil des Geltungsbereiches Sportplatzflächen und Grünflächen umfasst, welche weitgehend unversiegelt bleiben, wird der Beeinträchtigungsfaktor für den gesamten Geltungsbereich auf 0,4 festgelegt.**

Gem. o.g. Leitfaden liegt der für die vorliegende Planung (Geltungsbereich ca. 93.000 m²) erforderliche Ausgleich bei einer pauschalen Bewertung des Ausgangszustandes (BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung) mit 3 Wertpunkten und einem angesetzten Beeinträchtigungsfaktor von **0,8 0,4** voraussichtlich bei **überschlägig ca. 223.200 111.600** Wertpunkten.

Ein baurechtlicher Ausgleich ist auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes **zu regeln festzusetzen**.

3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandene Gewerbe- und Sondergebietsflächen.
- Verkehrstechnische gute Erreichbarkeit über die Lage an der Autobahn A3, die Nähe zur Bundesstraße B8 und die Kreisstraße R 5.
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen.
- **ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche.**

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- UmweltAtlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Regensburg 1999
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Regensburg (RP 11)
- Flächennutzungspläne der Gemeinden Barbing und Mintraching
- Ortseinsicht des Büro Heigl im Januar 2025

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer, erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs- mit Grünordnungsplanung) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Barbing plant im Bereich um den Autobahnknoten Rosenhof die Aufstellung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Leistungszentrum Fußball nach § 11 BauNVO. Betreiber ist der Regensburger Fußballverein SSV Jahn Regensburg GmbH & Co. KGaA.

Das überplante Gebiet mit einer Flächengröße von ca. 9,3 ha ist relativ eben. Es befindet sich im Mittel auf ca. 329,30 mü.NHN. Die an der Bundesautobahn A3 gelegene Fläche wird aktuell ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sowie die Höhe des Kompensationsfaktors und die dadurch benötigten Ausgleichsflächen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan **festgesetzt geregelt**.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Beleuchtung muss auf die Übungsplätze gerichtet sein, Streulicht ist zu vermeiden, insektenschonende Lichtquellen) nicht prognostiziert. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungs- mit Grünordnungsplan zu treffen.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand unter Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.