

**GEMEINDE  
BARBING**



## **BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „SONDERGEBIET FUSSBALL-LEISTUNGSZENTRUM JAHNSCHMIEDE“**

Gemeinde Barbing  
Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz

## **BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Ausfertigung: Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Fußball-Leistungszentrum Jahnschmiede“ 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



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

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt,  
Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass und Ziel .....	5
1.2 Verfahren.....	6
1.3 Übersichtslageplan und Lage .....	7
1.4 Luftbildausschnitt.....	8
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
1.6 Kurzbeschreibung des Baugebietes / Baugrund .....	15
1.7 Planungsauftrag .....	17
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>18</b>
2.1 Städtebauliches Konzept.....	18
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen .....	18
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	20
2.4 Gestalterische Festsetzungen zu Hauptgebäuden .....	20
2.5 Verkehr, Stellplätze, ÖPNV .....	21
2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen .....	22
2.7 Immissionsschutz .....	23
2.8 Grünordnungskonzept.....	23
2.8.1 Allgemeines.....	23
2.8.2 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil.....	23
2.8.3 Private Grünflächen.....	24
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>25</b>
3.1 Wasserversorgung .....	25
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	25
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	26
3.4 Telekommunikation .....	27
3.5 Abfallentsorgung .....	27
<b>4. Abwehrender Brandschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>5. Denkmalschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>6. Altlasten / Kampfmittel.....</b>	<b>28</b>

<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>29</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>29</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	29
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>30</b>
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung.....	31
<b>3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>33</b>
3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten.....	33
3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....	34
3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	35
3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	42
3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	43
3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	44
3.7 Eingriffsregelung .....	45
3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	57
<b>4. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>57</b>
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	57
4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	58
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	58
<b>5. Anlage .....</b>	<b>61</b>

## Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BK	amtliche Biotopkartierung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GaStellV	Garagenstellplatzverordnung
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Gemeinde Barbing, Kirchstraße 1, 93092 Barbing vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

## **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANS „SONDERGEBIET FUSSBALL-LEISTUNGSZENTRUM JAHNSCHMIEDE“**

1. Begründung und Umweltbericht i. d. F. des Vorentwurfs v. 01.04.2025
2. Festsetzungen durch Text und Hinweise i. d. F. des Vorentwurfs v. 01.04.2025
3. Planzeichnung Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Fußball-Leistungszentrum Jahnschmiede“ mit planlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. des Vorentwurfs v. 01.04.2025

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Barbing plant im Bereich um den Autobahnknoten Rosenhof die Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes zur Verwirklichung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Leistungszentrum Fußball nach § 11 BauNVO.

Betreiber ist der Regensburger Fußballverein SSV Jahn Regensburg GmbH & Co. KGaA.

Zweck der Bauleitplanung ist es, den SSV Jahn Regensburg als Regensburger Fußballverein zu stärken, zukunftsfähig zu entwickeln und den Standort im Raum Regensburg zu sichern. Das bestehende Trainingsgelände mit den Vereinsräumlichkeiten und -flächen befindet sich im Südwesten der Ortschaft Regensburg am Kaulbachweg. Es kann den bestehenden Bedarf an Trainings- und Schulungsflächen nicht abdecken. Eine Erweiterung der Vereinsflächen ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen und städtischen Bildungseinrichtungen, dem benachbarten Sportverein sowie den angrenzenden Straßen nicht möglich.

Aus diesem Grunde war der SSV Jahn gefordert, neue Flächen in bedarfsgerechtem Umfang und guter Anbindung an die vereinseigenen Stätten bzw. die Stadt Regensburg, den überörtlichen Verkehr und den ÖPNV zu finden. Geeignete Standortalternativen stehen aufgrund der Flächenverfügbarkeit innerhalb des Stadtgebietes von Regensburg oder im Gemeindegebiet Barbing bzw. umliegenden Gemeinden derzeit nicht zur Verfügung.

Westlich der vorliegenden Planungsfläche liegen bestehende Gewerbeflächen des „Interkommunalen Gewerbegebietes Mintraching/Barbing“ mit dem Kreisbauhof Mintraching sowie eine als Sondergebiet ausgewiesene Fahrsicherheitsanlage im angrenzenden Gemeindegebiet von Mintraching. Im Norden grenzt die Bundesautobahn A3 an. Im Süden und Osten setzen sich ein öffentlicher Flurweg, der Lausbucklgraben, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen an.

Für die Erschließung von Südwesten über die „ADAC-Straße“ ist die Inanspruchnahme von im Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne „Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching / Barbing“, Teilbereich Barbing und Teilbereich Mintraching gelegenen Teilflächen erforderlich. Daher wurde die Gemeinde Mintraching mit eingebunden.

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Barbing ersetzt in der Überschneidungsfläche (Flurnummer 946 Gmkg. Sarching) den gültigen Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching / Barbing“, Teilbereich Barbing, ortsüblich bekanntgemacht am 14.02.2020.

Im Gemeindegebiet von Mintraching erfolgt parallel zum vorliegenden Bebauungsplan die 1. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching / Barbing“, Teilbereich Mintraching. Die Planungen sollen das Verfahren soweit möglich zeitgleich durchlaufen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplans umfasst Teilflächen der Flurnummern 946, 947 und 948, jeweils der Gemarkung Sarching mit einer Gesamtfläche von 94.450,71 m<sup>2</sup>.

Die Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

<b>Sondergebiet</b>	15.093,12m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	74.978,73m <sup>2</sup>
<b>Versorgungsfläche</b>	84,46m <sup>2</sup>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	551,44m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>	2.958,89m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsbegleitgrün</b>	784,07m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>94.450,71m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2024 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) aufzustellen und somit verbindliches Baurecht zu schaffen.

Im Parallelverfahren soll zeitgleich der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 10 gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.



### 1.3 Übersichtslageplan und Lage



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

## 1.4 Luftbildausschnitt



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

Das Plangebiet grenzt im Bereich der Zufahrt im Südwesten unmittelbar an das Gemeindegebiet von Mintraching.

## 1.5 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 natür-*

*lichen 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. 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 soll durch die an den südwestlichen bis südöstlichen Außengrenzen festgesetzten mind. zweireihigen linearen Heckenstrukturen mit einzelnen Großbäumen 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. Die geplanten linearen Gehölzstrukturen können zur Stärkung des Biotopverbundsystems beitragen.

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.

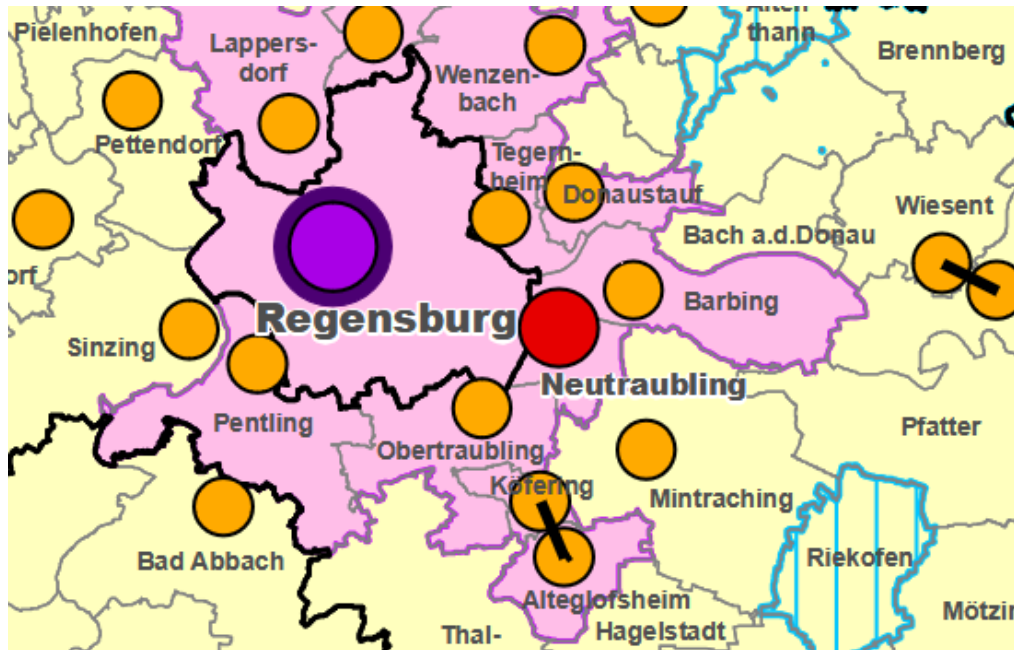


Abbildung 3: Regionalplan: Ausschnitt „Strukturkarte mit Grundzentren“ (15.03.2019) – ohne Maßstab

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 überregional bedeutsamen Entwicklungsachse.

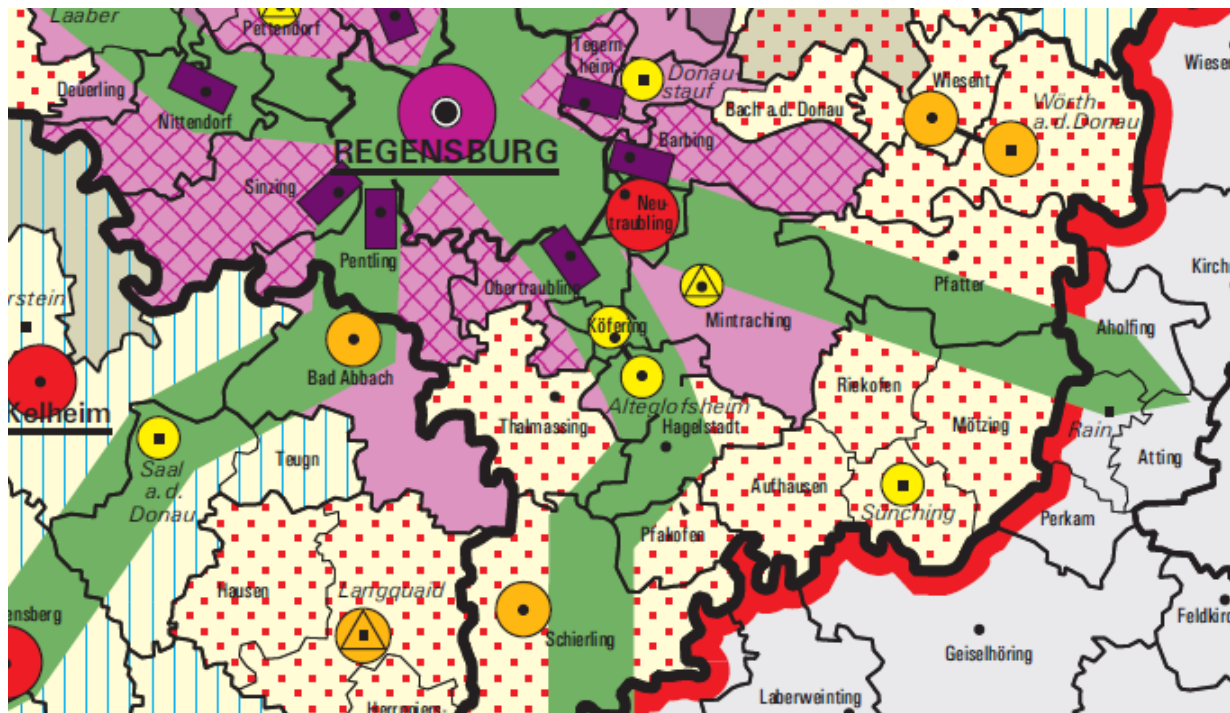


Abbildung 4: Regionalplan: Ausschnitt Karte Raumstruktur – ohne Maßstab

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

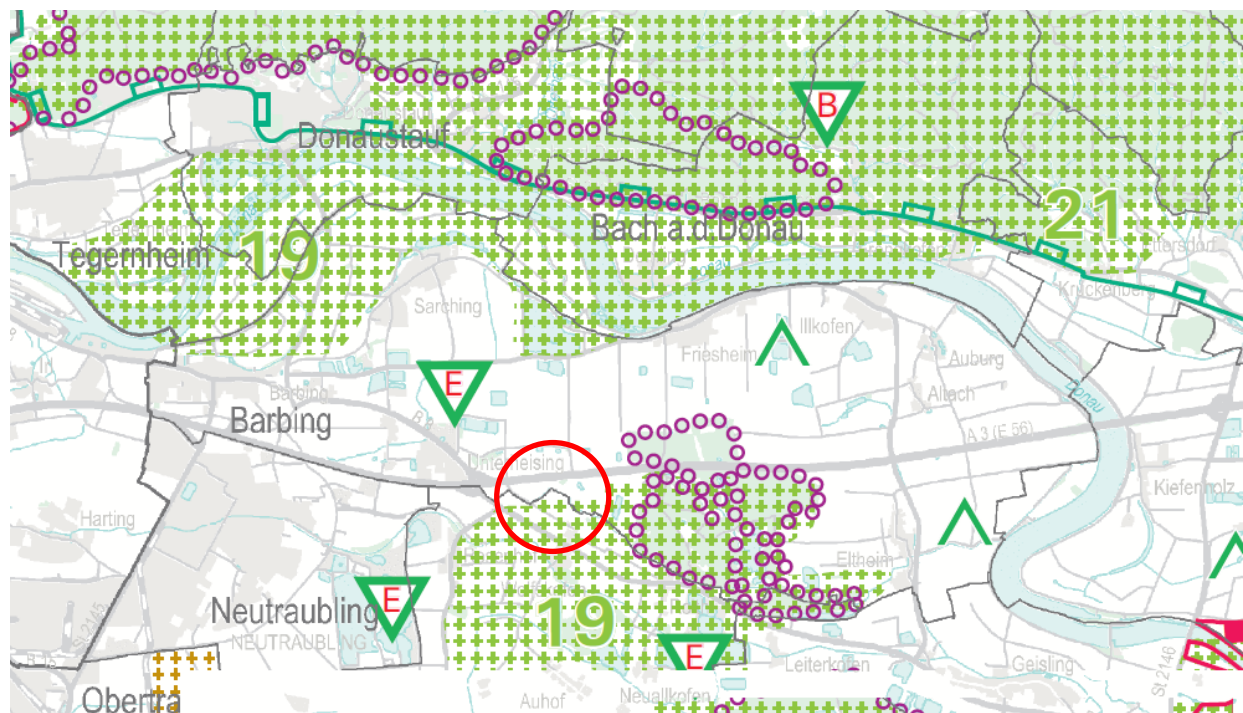


Abbildung 5: Regionalplan: Ausschnitt Karte 3 – ohne Maßstab



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 ressourcen-



schonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

➤ **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 ist eine querende Mero-Leitung 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.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll zu vorliegendem Bebauungs- mit Grünordnungsplan auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 10 fortgeschrieben werden.



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

## 1.6 Kurzbeschreibung des Baugebietes / Baugrund

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

Im Norden grenzen die Bundesautobahn A3, im Westen der Kreisbauhof 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.

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



Abb. 7: Blick entlang der Westgrenze Richtung NW entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges



Abb. 8: Blick von der südlichen Geltungsbereichsgrenze Richtung Nordosten, im Hintergrund links die BAB A3



Abb. 9: Blick vom angrenzenden Wirtschaftsweg im Süden Richtung NO, rechts der Lausbucklgraben mit Ufergehölzen (BK 7039-0004-001)



Abb. 10: Blick vom angrenzenden Wirtschaftsweg im Süden Richtung W, links der Lausbucklgraben mit Ufergehölzen (BK 7039-0004-001)

Nahezu der gesamte Geltungsbereich 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.

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 Vermei-

dungsmaßnahmen (vgl. Ziff. 4.12 der textlichen Festsetzungen) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

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.

### **Baugrund:**

Zur Erkundung des Baugrunds wurde das Büro IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH mit einer Baugebietsuntersuchung beauftragt (Gutachten Nr. 23201915 v. 29.01.2024).

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchungen zu den Boden-, Grundwasser- und Altlastenverhältnissen, sowie wie zur Gründung sind diesem Bericht zu entnehmen. (siehe Anlage 1).

## **1.7 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 betraut.



## **2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Leistungszentrum Fußball“ in angebundener Lage wird eine sinnvolle Weiterentwicklung der im Südwesten angrenzenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen Rosenhof-Nord erreicht. Das ADAC Fahrsicherheitszentrum (Sondergebiet) befindet sich südlich der geplanten Zufahrt, der Kreisbauhof nordwestlich.

Auf dem Grundstück Flurnummer 948 der Gemarkung Sarching ist der Neubau des Leistungszentrums Jahnschmiede mit Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke (Neubau von zwei Gebäuden und einer Halle), Stellplätzen, Außensportflächen (Spielfelder, Trainingsflächen) und einer Lärmschutzanlage entlang der Bundesautobahn A3 geplant.

Das Plangebiet fügt sich sowohl in das städtebauliche, als auch in das landschaftliche Umfeld mit dem angrenzenden Lausbucklgraben ein. Die Vorhabenflächen werden mit Eingrünungen Richtung Graben und Richtung östlich angrenzendem Feldgehölz abgeschlossen.

Die geplanten Sportanlagen mit baulichen Anlagen und Verkehrsflächen sind verkehrstechnisch über das öffentliche Straßen- und Wegenetz gut erreichbar.

Eine Anbindung der Sportanlagen an das ÖPNV-Netz ist bereits durch die vorhandene Bushaltestelle „Abzweigung Rosenhof“ gegeben. Die Haltestelle befindet sich in der Nähe (ca. 300 m) an der Bundesstraße B 8, und wird von den Bussen des Regensburger Verkehrsverbundes angefahren.

Über den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 947 Gmkg. Sarching ist eine Fuß- und Radwegeverbindung gegeben.

Zur landschaftlichen Einbindung bzw. Gliederung sind im Süden und Südosten entlang der Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung von mindestens zweireihigen Hecken mit einzelnen Hochstammbäumen vorgesehen. Zwischen diesen Heckenstrukturen und den Spielfeldern sind im Osten – auch als Pufferzone zu einem östlich angrenzenden Feldgehölz - gliedernde Grünflächen vorgesehen.

Die Ausgangsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt und liegt außerhalb von landschaftsökologisch sensiblen Bereichen.

### **2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Leistungszentrum Fußball“ festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Außensportflächen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen,



- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Stellplätze, Fahrradstellplätze.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie und öffentliche Betriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird mit maximal 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 2,4 festgesetzt.

Das Konzept zur Erschließung und Nutzung beinhaltet:

- eine 22 m breite Lärm- und Sichtschutzanlage (Wall mit aufgesetzter Wand) entlang der BAB A3
- innerhalb der privaten Grünfläche „Sportplatz“: 5 Großspielfelder (Natur- und Kunstrasenplätze)
- innerhalb der privaten Grünfläche „Sportplatz“: diverse Kleinspielfelder und Freitrainingsflächen
- im westlich gelegenen sonstigen Sondergebiet: Neubau Gebäude für die Jahnschmiede und für die Geschäftsstelle mit je ca. 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- in östlichen sonstigen Sondergebiet: Neubau einer Halle mit ca. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Die geplanten Spielfelder grenzen an die nördlich an der Bundesautobahn gelegene Lärm- und Sichtschutzanlage sowie – mit geplanten Grünflächen - an die östliche Geltungsbereichsgrenze.

Die geplanten Sondergebietsflächen lassen sich in drei Teilbereiche gliedern und schließen nach Westen, Süden und Südosten an die Sportplatzflächen an. Die geplanten Baukörper Jahnschmiede und Geschäftsstelle sind mit Stellplätzen in der westlichen Sondergebietsfläche situiert, die geplante Halle in der östlichen. Der mittlere Teilbereich des Sondergebietes ist ausschließlich für Stellplätze konzipiert.

Die private, verkehrsberuhigte Erschließungsstraße sowie die Stellplätze sind entlang der süd(westlichen) Geltungsbereichsgrenze angelegt.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Firsthöhen werden als Höchstmaß im Bereich der Sondergebiete auf max. 16,00 m festgesetzt, gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und dem oberen Dachabschluss (First / Attika).

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Firsthöhe hinausragen, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden und die festgesetzte Höhe bis maximal 1,50 m überschreiten.

Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Werbeanlagen und Fassadenelemente ist nicht zulässig.

### **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

### **2.4 Gestalterische Festsetzungen zu Hauptgebäuden**

Dächer:

Als Dachformen sind ausschließlich Sattel-, Zelt-, Walm-, Flach- oder Pultdächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betonstein oder Metall in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau zu verwenden. Bitumen, Kies oder eine Dachbegrünung sind zulässig. Bei der Ausführung von Flachdächern wird eine Dachbegrünung ausdrücklich empfohlen.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

Firsthöhe:

Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 15,0 m, gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und dem oberen Dachabschluss (First / Attika), nicht überschreiten.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Firsthöhe hinausragen, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden und die festgesetzte Höhe bis maximal 1,50 m überschreiten.

Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Werbeanlagen und Fassadenelemente ist nicht zulässig.

## **2.5 Verkehr, Stellplätze, ÖPNV**

Das Sondergebiet liegt derzeit mit der nördlichen Geltungsbereichsgrenze direkt an der Bundesautobahn A3.

Die Verkehrserschließung ist über eine Anbindung an den bestehenden Wendehammer der „ADAC-Straße“ sowie den öffentlichen Wirtschaftsweg Fl.Nr. 947 vorgesehen.

Über das Grundstück Fl.Nr. 947 Gmkg. Sarching ist auch eine fuß- und radmäßige Erschließung geplant.

Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „privater, verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Durch die geplante innere Erschließung ist das Erreichen der Sportflächen für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen gegeben.

### **Anbauverbotszone:**

Die Anbauverbotszone von 40 m von der Bundesautobahn A3 gem. § 9 Abs. 1 FStrG wird durch die festgesetzten Baugrenzen für Gebäude eingehalten.

Für die Errichtung der innerhalb der Anbauverbotszone liegenden Lärmschutzwand-/wandkombination ist eine Befreiung von der Anbauverbotszone erforderlich.

Beleuchtete oder reflektierende Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone nicht zugelassen.

### **Anbaubeschränkungszone:**

Unbeschadet der oben genannten Anbauverbotszonen dürfen bauliche Anlagen innerhalb einer Entfernung von 100 m, gemessen vom bituminösen Fahrbahnrand der BAB A3, nur im Einvernehmen mit der Autobahn GmbH des Bundes errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

### **Stellplätze:**

Die Gemeinde Barbing verfügt über eine Stellplatzsatzung. Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist gemäß § 4 Abs. 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 09.02.2017 anhand der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.

Gemäß § 20 i.V.m. Anlage Nr. 5.1 der GaStellV ist für Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze) 1 Stellplatz je 300 m<sup>2</sup> Sportfläche erforderlich. Bei einer Sportfläche von ca. 52.900 m<sup>2</sup> (Spielfelder / Trainingsflächen) ergibt sich eine Mindestanzahl von 176 Stellplätzen.

Die dargestellten ca. 254 Stellplätze sind mehr als ausreichend, um den durch das Vorhaben ausgelösten Parkplatzbedarf sicherzustellen. Zusätzlich sind Parkplätze für Reisebusse vorgesehen.

Radabstellanlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung an geeigneter Stelle vorgesehen.

Die Stellplätze sind zu Begrenzung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### **ÖPNV:**

Eine Anbindung der Sportanlagen an das ÖPNV-Netz ist bereits durch die vorhandene Bushaltestelle „Abzweigung Rosenhof“ gegeben. Die Haltestelle befindet sich in der Nähe (ca. 300 m) an der Bundesstraße B 8, und wird von den Bussen des Regensburger Verkehrsverbundes angefahren.

Über den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 947 Gmkg. Sarching ist eine überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung gegeben.

## **2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen**

Die Urgeländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches beizubehalten. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche zum Anschluss der privaten Verkehrsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf das Urgelände zulässig.

Die Lärmschutzwand-/wandkombination als einheitliche bauliche Anlage erhält gesonderte Festsetzungen (vgl. Kapitel 2.8).

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m über Oberkante Gelände zulässig.

Sockel sind nicht zulässig. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, muss zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

Die zulässige Höhe von Ballfangeinrichtungen beträgt maximal 12,00 m, bezogen auf das hergestellte Gelände.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV, einzuhalten.

## 2.7 Immissionsschutz

Zur Bundesautobahn A3 hin ist ein Sicht- und Blendschutz als bepflanzter Erdwall oder als Kombination Erdwall-Wand oder als begrünte Wand festgesetzt. Die vorgesehene Lärmschutzwand/-wandkombination mit einer Breite von 22 m und einer maximalen Höhe von 5,5 m des Erdwalls ist als private, gliedernde Grünfläche festgesetzt.

*Weitere Details folgen im weiteren Verfahren gem. beauftragter Schalltechnischer Untersuchung.*

Autobahnseitig und Richtung Süden ist jeweils ein Unterhaltungsweg in Schotterbauweise geplant.

Die Lärmschutzanlage befindet sich innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone sowie innerhalb der 100 m-Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn. Es ist eine Befreiung von der Anbauverbotszone erforderlich.

Die gliedernde Grünfläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind nicht festgesetzt.

## 2.8 Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden Grünflächen festgesetzt.

### 2.8.1 Allgemeines

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der festgesetzten Gehölze 1. und 2. Ordnung sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, 3xv=3 x verpflanzt, mDB=mit Drahtballen, vStr.= verpflanzter Strauch.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

### 2.8.2 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.



Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Es dürfen maximal 10 % der Grundstücksfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien angelegt werden. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

### **2.8.3 Private Grünflächen**

#### Sportplatz

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Anlage von Außensportplätzen, Bewirtschaftungswegen, Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO, Lichtmasten, Geräteschuppen und Ballfangzäunen zulässig.

#### Gliedernde Grünflächen

Zur Minderung der landschaftsästhetischen Auswirkungen der zukünftigen Baukörper und der Sportflächen sind gliedernde Grünflächen nach Norden im Bereich der geplanten Lärmschutzwand/-wandkombination und im Nordosten vorgesehen.

Auf den gliedernden Grünflächen sind Einrichtungen zum Oberflächenwasserrückhalt und zur ober- und unterirdischen Oberflächenwasserversickerung zulässig.

Die Flächen sind als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten.

Hin zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,75 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

In den Flächen darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für eine weitere, optisch wirksame Eingrünung sind entlang der südwestlichen bis südöstlichen Geltungsbereichsgrenze mindestens zweireihige Heckenstrukturen zu pflanzen. Es sind überwiegend Sträucher zu pflanzen, mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung alle 15 m.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens drei verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Heckenanpflanzung ist naturnah zu entwickeln, ein regelmäßiger Formschnitt (Schnitthecke) ist nicht zulässig.

Hin zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,75 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

### **3.1 Wasserversorgung**

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

### **3.2 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) 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. Die Versickerung ist vor Ausführung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich Zulässigkeit abzustimmen. 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.

### 3.3 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.

Leuchtreklamen mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

Die zulässige Höhe von Flutlichtanlagen beträgt maximal 16,00 m, bezogen auf das hergestellte Gelände.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßen- und Parkplatzbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2142 Rottenburger Straße nicht beeinträchtigen.

Im Nordosten des Geltungsbereiches quert eine verkabelte Rohölleitung der Mero Germany GmbH, etwa in NO-SW-Richtung, mit außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen zugehörigen Gebäuden auf Flurnummer 948 Gmkg. Sarching. Die Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens sind einzuhalten.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

### **3.4 Telekommunikation**

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

### **3.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Entsorgungsbetrieb des Landkreises Regensburg.

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des staatlichen Abfallrechts sind zu beachten.

## **4. 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. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

## **5. 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 Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denk-

malschutzbehörde 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.

## **6. Altlasten / Kampfmittel**

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Planungsgebietes keine Verdachtsflächen.

Der Raum Regensburg wurde während des 2. Weltkrieges bombardiert. Verfüllte Bombenrichter 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 aller 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) wird Anlage 2 zu vorliegender Bauleitplanung.



## 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 vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Als zulässige Nutzung ist geplant, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Leistungszentrum Fußball“ für den Neubau des Leistungszentrums Jahnschmiede mit Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke zu verwirklichen.

Auf dem Grundstück Flurnummer 948 der Gemarkung Sarching ist der Neubau des Leistungszentrums Jahnschmiede mit Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke (Neubau von zwei Gebäuden und einer Halle), Stellplätzen, Außensportflächen (Spielfelder, Trainingsflächen) und einer Lärmschutzanlage entlang der Bundesautobahn A3 geplant.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Leistungszentrum Fußball“ mit Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Außensportflächen (Spielfelder, Trainingsflächen), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze, Stellplätze und Fahrradstellplätze.
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Firsthöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes
- Festsetzungen zu baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplans umfasst Teilflächen der Flurnummern 946, 947 und 948, jeweils der Gemarkung Sarching mit einer Gesamtfläche von ca. 94.450 m<sup>2</sup>.

## 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 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.

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 Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Als nächstgelegenes Biotop ist der benachbarte Ufergehölzsaum des Lausbucklgrabens (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 Biotope 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 Lausbucklgrabens 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.

#### **➤ 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.

#### **➤ 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.

### Berücksichtigung:

Eine schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden ergänzt.

## **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **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 Lausbucklgraben, 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 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. 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 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 Gelbspöters 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 (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) können nach derzeitigem Kenntnisstand bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

(s. Gutachten Anlage 3).

### 3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um Neubauvorhaben handelt.

#### 3.3.1 Schutzgut Fläche und Boden

##### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** fast ausschließlich als Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) angesprochen; entlang des Lausbucklgrabens im Osten findet sich fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird der gesamte Bereich als stark lehmiger Sand (SL4D) mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Im Bestand handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Acker- / Wiesenflächen.

Auswirkungen:

Es wird eine Fläche von ca. 9,5 ha in Anspruch genommen.

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich (Gebäude, Erschließung und Parkplätze) verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z. T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> Moorbodenkarte: kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, östlicher Teilbereich = wassersensibler Bereich	Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, östlicher Teilbereich = wassersensibler Bereich	Stark lehmiger Sand, Durchlässigkeit gering bis mittel  Mittleres bis hohes Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G083 Quartär - Regensburg)  Bodenschätzungskarte (SL4D) <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: schlecht  Geringes mit mittleres Bindungsvermögen	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: SL4D <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	Stark lehmiger Sand mit mittlerer bis geringer Zustandsstufe	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	/	/
<b>Gesamtwert</b>			<b>3 (mittel)</b>

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

Die Böden besitzen keine vorrangige Schutz-, Filter- und Pufferfunktion. Seltene Böden, wie z.B. Moore oder Flugsande, sind nicht vorhanden. Gemäß dem Leitfa-

den sind diese Flächen daher in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

### 3.3.2 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand mit einem gewissen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen auf, liegt außerhalb von Auenstandorten, allerdings befindet sich der östliche grabennahe Bereich innerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen. Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden.

Durch die tonig-sandige Bodenüberdeckung ohne erkennbare, flachgründige Stellen ist von keiner erheblichen Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen.

Gem. Geotechnischem Bericht vom 29.01.2024 durch die IMH GmbH (Anlage 1) wurde ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 328,4 mü.NHN abgeschätzt.

Die natürliche Geländeoberfläche liegt bei etwa 329,30 mü.NHN.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

#### Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft. Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 3.3.3 Schutzgut Klima/Luft

#### Beschreibung:

Die Flächen liegen im östlichen Anschluss an die gewerblichen Bauflächen „Rosenhof“ bzw. Sondergebietsflächen der Gemeinden Barbing und Mintraching. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen (Bundesautobahn A3 unmittelbar im Norden, Bundesstraße B 8 im Süden) und die Gewerbebetriebe bzw. die Fahrsicherheitsanlage westlich.

Das Kleinklima oder der Luftaustausch von Siedlungen ist nicht betroffen. Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung und der ebenen Lage davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.



Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des bebauten Gebietes ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

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). Die vertiefende Bearbeitung erfolgt im weiteren Verfahren nach vorliegender artenschutzrechtlicher Prüfung. 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.

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von umgebenden Grünflächen mit Gehölzpflanzungen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume leicht aufgewertet.

### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3.5 Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung:

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.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Bebauung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen stellt bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine Eingrünung minimiert.

#### Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Eingrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 3.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

#### Beschreibung:

Die Planungsfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als landschaftsprägendes Element ist der benachbarte Graben mit seinen Ufergehölzstrukturen zu nennen.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in Wolfskofen in Luftlinie ca. 450 m Entfernung.

Aufgrund der nahegelegenen Autobahn weist das Gebiet allerdings 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.

### Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das geplante Fußball-Leistungszentrum schließt unmittelbar an bestehende Bebauung sowie an die Bundesautobahn an, so dass die Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich bringen. Ein Großteil der Flächen wird als Außensportflächen genutzt

### Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) nur in geringem Umfang Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 3.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

### Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der nördlich verlaufenden Autobahn A3 und der ca. 220 m südwestlich verlaufenden Bundesstraße B 8 bereits vorbelastet. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden zur Reduzierung der Auswirkungen des Verkehrslärms der Autobahn A3 aktive Schallschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzwall-/wandkombination festgesetzt.

Die geplanten Sportflächen befinden sich in einer Entfernung von ca. 450 m zur nächsten Wohnbebauung in der Ortschaft Wolfskofen.

Die Erschließung der Sportanlagen erfolgt über bereits vorhandene Straßen sowie die geplante innere Erschließung.

### Auswirkungen:

Das geplante Leistungszentrum Fußball wird durch Errichtung der geplanten Lärmschutzeinrichtung vor Lärmemissionen der Autobahn geschützt.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.

Bei der Nutzung sind die Belange der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten.

Inwieweit die nächstgelegene Wohnbebauung durch die Emissionen der Sportanlagen beeinträchtigt ist, wird in einem Immissionsgutachten geklärt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in die Planung einfließen.

### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen voraussichtlich von geringer Erheblichkeit.

### 3.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund des vermuteten Bodendenkmals Nr. D-3-7039-0442 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“) sind archäologische Untersuchungen erforderlich. Diese Untersuchungen sind geplant.

Bei entsprechender Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (Sondierung vor Beginn der Erdarbeiten) sind keine erheblichen Auswirkungen auf schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

### 3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. 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 <sup>1)</sup>	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
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Geringe Beeinträchtigung</b>

\*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.

<sup>1)</sup> 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. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

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, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. 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. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. 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 (hier: Hecken -und Einzelbaumpflanzungen)

#### ➤ 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 der Grün- und Freiflächen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich 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 (Pflasterbeläge im Bereich von Stellplätzen)
- 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 auf privaten Flächen
- Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

### 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.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine festgesetzte GRZ von max. 0,3.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Sondergebietes nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

#### 1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich als Intensivacker (Biotop- und Nutzungstyp A11/2 Wertpunkte) genutzt.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 3.4) insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

## 2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Die GRZ für die geplanten Sondergebietsflächen beträgt 0,8. Da der größte Teil des Geltungsbereiches Sportplatzflächen (Natur- und Kunstrasenplätze) und gliedernde Grünflächen umfasst, welche weitgehend unversiegelt bleiben, wird der Beeinträchtigungsfaktor für den gesamten Geltungsbereich auf 0,4 festgelegt.

### 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Als Eingriffsfläche wird der komplette Geltungsbereich des neuen Sondergebiets zugrunde gelegt. Die Eingriffsfläche weist eine Größe von ca. 94.451 m<sup>2</sup> auf.

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschafteter Acker sowie Intensivgrünland	94.451	3	0,4	113.341
Summe				113.341
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Weiter Konkretisierung der Planungsfaktoren im laufenden Verfahren anhand der Festsetzungen.				
Summe (max 20%)	20 %			
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				90.673

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs einen notwendigen Ausgleich in Höhe von 90.673 Wertpunkten.

Das Ansetzen des Planungsfaktors von 20% erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. ihrer verbindlichen Festsetzung (Eingrünung, Durchgrünung, Wasser- und Bodenschutz, Erhalt der Durchgängigkeit etc.).

#### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 90.673 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Bebauungs- mit Grünordnungsplan  
„SO Fußball-Leistungszentrum Jahnschmiede“  
Begründung und Umweltbericht

Ein baurechtlicher Ausgleich wird aus nachfolgend aufgeführtem Flächenpool vorgeschlagen:

**a) Teilflächen von Fl.Nr. 482 Gmkg. Grafenwinn**

- Lage: Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Regenstauf, Gemarkung Grafenwinn, ca. 5,7 km nordöstlich des Hauptortes der Gemeinde Regenstauf, nördlich der Ortschaft Kirchberg
- Naturraum: Oberpfälzer und Bayerischer Wald
- Lage im LSG
- Gesamtflächengröße Fl.Nr. 482 Gmkg. Grafenwinn: 126.000 m<sup>2</sup>
- Auf dem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstück (Acker / Grünland) befinden sich zahlreiche amtlich kartierte Biotopstrukturen und kleinflächig Wald.
- Die nachfolgend vorgeschlagenen Entwicklungsziele tragen zu einer Optimierung des Biotopverbundsystems bei.

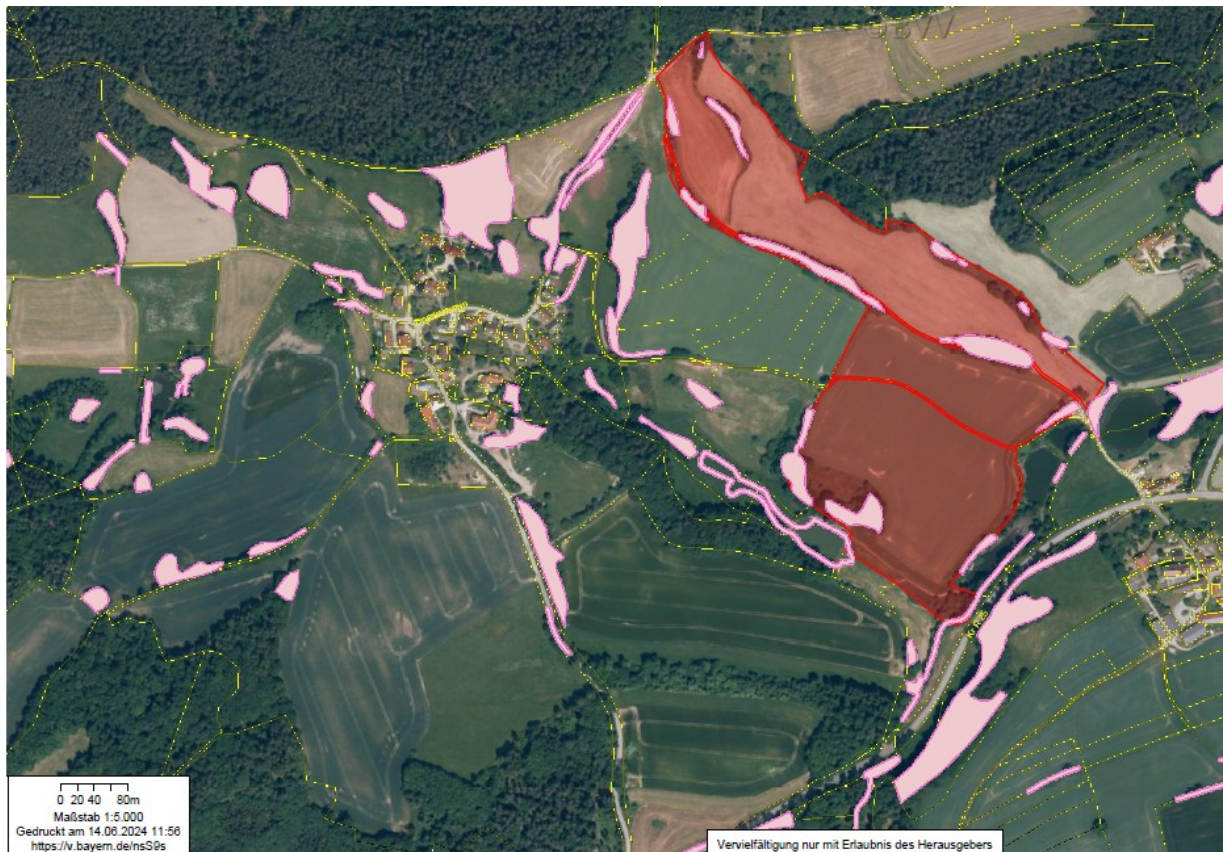


Abb. 11: Fl.Nr. 482 Gmkg. Grafenwinn: Luftbildauszug BayernAtlas mit amtlicher Biotopkartierung





Abb. 12: Fl.Nr. 482 Gmkg. Grafenwinn: Luftbildauszug BayernAtlas mit Maßnahmenskizze



Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A	G11	Intensivgrünland	3	B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	550	7	-	3.850
B	G11	Intensivgrünland	3	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasse Standorte (entlang eines örtlichen Baches)	11	900	8	-	7.200
C	G11	Intensivgrünland	3	B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	850 (700+150)	7	-	5.950
D	G11	Intensivgrünland	3	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasse Standorte (entlang eines örtlichen Baches)	11	1.100	8	-	8.800
E	G11	Intensivgrünland	3	B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	1.250	7	-	8.750
F	G11	Intensivgrünland	3	B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	2.150	7	-	15.050
G	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	5.700	7	-	39.900
Summe							12.500			89.500
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang (WP)										89.500
Summe Ausgleichsbedarf										90.673
Defizit										1.173

### Kurze Maßnahmenbeschreibung:

Maßnahme A: Lückenschluss der beiden vorhandenen Biotope Biotop-Nr. 6839-0060-010 und Biotop-Nr. 6839-0060-009. Artenauswahl angelehnt an vorhandene Struktur.

Maßnahme B: Biotoptyp (Biotop-Nr. 6839-0059-009: Vegetation an einem Bach mit Teichen bei Kirchberg mit Gewässer-Begleitgehölze (25%) und Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (25 %); Großseggenried (25 %); Unverbautes Fließgewässer (15 %); Verlandungsröhricht (5 %); Sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) (2 %)), welcher sich östlich der Maßnahme befindet, soll weiterentwickelt werden. So kann zudem ein ausreichender Abstand zum intensiv bewirtschafteten Grünland gewährleistet werden.

Maßnahme C: Lückenschluss der beiden vorhandenen Biotope Biotop-Nr. 6839-0060-030 und Biotop-Nr. 6839-0060-029. Artenauswahl angelehnt an vorhandene Struktur.

Maßnahme D: siehe Maßnahmenbeschreibung Maßnahme B

Maßnahme E: Lückenschluss der beiden vorhandenen Biotope Biotop-Nr. 6839-0060-013 und Biotop-Nr. 6839-0060-014. Artenauswahl angelehnt an vorhandene Struktur.

Maßnahme F: Lückenschluss der beiden vorhandenen Biotope Biotop-Nr. 6839-0060-017 und Biotop-Nr. 6839-0060-016. Artenauswahl angelehnt an vorhandene Struktur.

Maßnahme G: Streuobstwiese mit Pflanzraster 10m x 10m und intensiv bis extensiv Grünlandnutzung.

## b) Teilflächen von Fl.Nr. 945 Gmkg. Mötzing

- Lage: Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Mötzing, Gemarkung Mötzing, ca. 750 m südlich des Hauptortes der Gemeinde Mötzing
- Naturraum: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
- Lage im LSG
- Böden laut Übersichtsbodenkarte - Nordteil Vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (73c); Eintrag in der Moorbodenkarte
- Böden laut Übersichtsbodenkarte - Südteil: Fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Kiessand bis Sandkies (Schotter, quarzreich, präwürmzeitlich) (45b); kein Eintrag in der Moorbodenkarte
- Bodenschätzung - Nordteil: Moorboden mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit (Mo II2) außerhalb der Waldflächen
- Bodenschätzung - Südteil: keine Einstufung, da Waldfläche
- Potenziell natürliche Vegetation - Nordteil: Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald (F2b)
- Potenziell natürliche Vegetation - Südteil: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (M6a)
- Gesamtflächengröße Fl.Nr. 945 Gmkg. Mötzing: ca. 26.000 m<sup>2</sup>
- Das Grundstück wird aktuell als Wald bzw. Wiese genutzt. Die Biotopstruktur 7140-0141-001 („Erlenwald südlich Mötzing“) umfasst eine mittlere Teilfläche des Grundstücks.
- Die nachfolgend vorgeschlagenen Entwicklungsziele tragen zu einer Optimierung des Biotopverbundsystems bei.



Abb. 13: Fl.Nr. 945 Gmkg. Mötzing: Luftbildauszug BayernAtlas mit amtlicher Biotopkartierung



Abb. 14: Fl.Nr. 945 Gmkg. Mötzing: Luftbildauszug BayernAtlas mit Maßnahmenskizze

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	5.100	5	-	25.500
B	G11	Intensivgrünland	3	W13	Waldmantel feuchter bis nasser Standort (Breite 20 m, Länge 90m)	12	1.800	9	-	16.200
C	G11	Intensivgrünland	3	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasse Standorte (15m breiter Streifen entlang des Baches Hartlaber)	11	1.590	8	-	12.720
D	L61	Sonstige Standortgerechte Laub(misch)wälder, junger Ausprägung	6	L532	Hartholzauwald, mittlerer Ausprägung	13	7.640	7	-	53.480
Summe										107.900
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										107.900
Summe Ausgleichsbedarf										90.673
Überschuss										17.227

### Kurze Maßnahmenbeschreibung:

Maßnahme A: Als Übergang zwischen bachbegleitenden Uferstreifen bis hin zum Waldmantel.

Maßnahme B: Waldmantel als Übergang von der Feldflur in den bestehenden Erlenwald

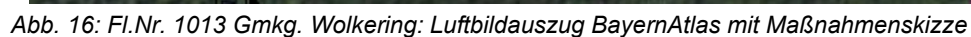
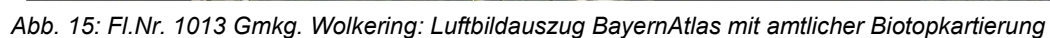


**Maßnahme C:** Bachbegleitender Bewuchs als Uferrandstreifen zum Schutz vor diversen Einträgen ins Gewässer

**Maßnahme D:** Diese Maßnahme ist angelehnt an das benachbarte Biotop, welches wie folgt beschrieben ist: „Die SW-Hälfte ist der noch relativ am besten erhaltene Rest eines ehemaligen Hartholzauwaldes; es handelt sich um einen degradierten Erlenwald mit etwas Schwarzer Johannisbeere und Holunder im Unterwuchs; die Erlen sind mehrstämmig (Stockhieb- bzw. Plenternutzung); der Bereich wird durch kleine Gräben entwässert, die Krautschicht ist eutrophiert mit Brennnesselbeständen, aber es sind kleine, vernässt und weniger eutrophe Stellen mit Sumpfschilf und Zittergrasseschilf eingestreut; der kartierte Bestand endet an der Hangkante. Im Mittelteil ist der Erlenwald durch Gehölzumbau stärker verschmälert. Im N entwässerte Erlenbestand mit kleinen Erlenaufforstungspartzen auf Seggenstandorten; der Feuchtwald nimmt nach S allmählich zu; im Unterwuchs hoher Brennnesselanteil, nach W kleine Auflichtung mit einigen Hybridpappeln. Im NO entwässerte und durch Gehölzumbau (untergepflanzte Fichten) stark beeinträchtigter Erlenwaldbereich, Erlen ausgeastet, sich ausbreitenden Brombeer- und Himbeerbestände; angrenzend Misch- und Nadelwaldbereiche.“

**c) Teilflächen von Fl.Nr. 1013 Gmkg. Wolkering**

- Lage: Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Thalmassing, Gemarkung Wolkering, ca. 2 km nördlich des Hauptortes der Gemeinde Thalmassing, östlich der Ortschaft Wolkering
- Naturraum: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
- Böden laut Übersichtsbodenkarte: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandeisen bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) (8a); kein Eintrag in der Moorbodenkarte
- Bodenschätzung: lehmige Grünlandstandorte (L3D bzw. LII3) außerhalb der Waldflächen
- Potenziell natürliche Vegetation: Zittergrasseschilf-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseschilf-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseschilf-Stieleichen-Hainbuchenwald
- Gesamtflächengröße Fl.Nr. 1013 Gmkg. Wolkering: knapp 95.000 m<sup>2</sup>
- Das Grundstück ist überwiegend mit Wald bestockt; Teilflächen werden landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.
- Die Waldfläche ist im Waldentwicklungsplan als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand“ dargestellt.
- Folgende amtlich kartierte Biotopstrukturen ragen in das Grundstück: Uferbegleitgehölz 7038-0058-001; sonstiger Feuchtwald 7038-0059-001.
- Die nachfolgend vorgeschlagenen Entwicklungsziele tragen zu einer Optimierung des Biotopverbundsystems bei.



Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A	G11	Intensivgrünland	3	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasse Standorte (15m breiter Streifen entlang eines örtlichen Gewässers)	11	1.600	8	-	12.800
B	G11	Intensivgrünland	3	W13	Waldmantel feuchter bis nasser Standort (Breite im Mittel 20 m)	12	2.000	9	-	18.000
C	G11	Intensivgrünland	3	W13	Waldmantel feuchter bis nasser Standort (Breite im Mittel 10 m)	12	1.200	9	-	10.800
D	N711	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste	3	L242	Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung	12	3.750	9	-	33.750
E	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	2.100	5	-	10.500
Summe							10.650			85.850
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										85.850
Summe Ausgleichsbedarf										90.673
Defizit										4.823

Maßnahme A: Bachbegleitender Bewuchs als Uferrandstreifen zum Schutz vor diversen Einträgen ins Gewässer

Maßnahme B: Waldmantel als Übergang von der Feldflur in den bestehenden Nadelwald

Maßnahme C: Waldmantel als Übergang von der Feldflur in den bestehenden Nadelwald



Maßnahme D: Waldumwandlung.

Maßnahme E: Artenarmes Extensivgrünland vorgelagert zum Waldmantel.

Die entsprechenden Ausgleichsflächenpläne werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

### **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
- Geotechnischer Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, Projektnummer 23201915 vom 29.01.2024

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)**

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

#### **4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Barbing plant im Bereich um den Autobahnknoten Rosenhof die Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes zur Verwirklichung 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. 9,4 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.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Die Böden besitzen keine vorrangige Schutz-, Filter- und Pufferfunktion. Seltene Böden, wie z.B. Moore oder Flugsande, sind nicht vorhanden.

Durch das Bauvorhaben kommt es gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

### **Schutzgut Wasser**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Der östliche grabennahe Bereich liegt allerdings in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (intensive Acker- / Grünlandfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die nördlich angrenzende Autobahn A3 vorbelastet.

Die Flächen befinden sich im westlichen Randbereich des Landschaftsschutzgebietes LSG-00558.01; ein Herausnahmeantrag ist gestellt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Beleuchtung muss auf die Übungsplätze gerichtet sein, Streulicht ist zu vermeiden, insektenschonende Lichtquellen) nicht prognostiziert.

## **Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbe- und Sondergebietsbebauung im Westen und der unmittelbaren Lage an der Bundesautobahn im Norden erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung an dieser Stelle. Das landschaftsprägende Element des Lausbucklgrabens mit seinen Uferbegleitgehölzen befindet sich außerhalb des Plangebietes und bleibt erhalten.

Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Eingrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)**

Das Planungsgebiet weist nur einen geringen Erholungswert auf.

Inwieweit die nächstgelegene Wohnbebauung durch die Emissionen der Sportanlagen beeinträchtigt ist, wird in einem Immissionsgutachten geklärt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in die Planung einfließen.

Insgesamt betrachtet sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen voraussichtlich von geringer Erheblichkeit.

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

## **5. Anlage**

Anlage 1: Geotechnischer Bericht Projektnummer 23201915 des Büros IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg vom 29.01.2024

Anlage 2: Geophysikalischer Einsatzbericht Süddeutsche Kampfmittelräumung, 95466 Weidenberg vom 19.10.2023

Anlage 3: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung „SSV Jahn Regensburg – Leistungszentrum Jahnschmiede Landkreis Regensburg“, Flora + Fauna Partnerschaft vom 12.03.2025.