



**BEKANNTMACHUNG**  
**über die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes**  
**Hemau „Gewerbepark III“ und der 13. Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes (§§ 3 Abs. 2 und 3,4a und 8 Abs. 3 BauGB)**

Der Stadtrat Hema hat in seiner Sitzung am 28.06.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans Hema „Gewerbepark III“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 991/0 (Teilfläche) und 1064 (Teilfläche) der Gemarkung Hema und befindet sich östlich im Anschluss an den bereits bestehenden Gewerbepark von Hema. Es stellt eine Erweiterung in Form eines Gewerbegebietes (GE nach § 8 BauNVO) dar. Der Geltungsbereich ist auf nachfolgendem Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist:



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 22.12.2016 bis einschließlich 31.01.2017 statt. Der vom Stadtrat Hema in seinen Sitzungen am 28.03.2017 und erneut am 19.09.2017 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Fassung vom 19.09.2017 liegen **vom 24.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017** im Rathaus der Stadt Hema (Zimmer-Nummer 23), zu den üblichen Geschäftszeiten, für jedermann zur Einsicht, öffentlich aus.

Folgende Arten von umweltbezogenen Informationen liegen vor und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, Stand: 19.09.2017

- GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbepark III“ Hemau, Stand 06.03.2017
- ÖFA, Bearbeitung H. Distler,: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Gewerbepark III“, Stand 18.09.2017
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Gewerbepark Hemau, Stand 11.01.2016

Von der Öffentlichkeit wurden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB folgende umweltrelevanten Stellungnahmen eingereicht:

- Auswirkungen der Gewerbegebietserweiterung auf den im benachbarten Waldgebiet liegenden Waldkindergarten, Erholungsnutzung (Loipenspur der Langläufer sowie das zur Aufbewahrung der Gerätschaften im Geltungsbereich liegende Häuschen)
- Telefonische Aussagen des Bund Naturschutzes der Ortsgruppe Hemau zu Artenvorkommen und Amphibienzaubetreuung an der St 2660

#### **Vorliegende Umweltinformationen**

##### **Schutzgut Mensch**

direkter Anschluss an den Gewerbestandort „Gewerbepark II“, Immissionen/Vorbelastung durch Straßen, Gewerbe, Landwirtschaft

Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung, Festsetzung von Lärmkontingente

Naherholungsraum wird beeinträchtigt (z.B. Loipenspuren)

Ersatzpflanzungen für die notwendige Heckenbeseitigungen innerhalb des Geltungsbereich

Festsetzungen zum Immissionsschutz, Öffentliche Grünflächen, Mindestbegrünung und Randeingrünung sowie Gehölzerhalt, Geländegestaltung und Flächenversiegelung (z.B. versickerungsfähige Beläge bei öffentlichen Parkplätzen), Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zuordnung von Kompensationsflächen (u.a. Neuaufforstung entsprechend den Umfang der Rodung),

Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz zum fehlenden konkreten Bedarfsnachweises

Stellungnahme des Landratsamtes Regensburg- Immissionsschutz zur schalltechnischen Situation

Äußerung des Landratesamtes- Natur- und Umweltschutz, des Kreisheimatpflegers, des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten zur erheblichen Orts- und Landschaftsbildveränderung durch Rodung der Forstfläche

Stellungnahme des Landratsamtes Regensburg- Tiefbauverwaltung zur Erschließung

Äußerungen des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg zum Thema Wasser mit Bauvorsorge

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes zum Thema regionalplanerische Ziele und Erholungsnutzung

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

Auswertung der amtlichen Biotopkartierung (Flachland), Arten- und Biotopschutz-Programm Regensburg sowie Bestandsaufnahme durch Geländebegehung

Dauerbewuchs durch Hecken, Gehölze, Waldflächen sowie Grünland, strukturreicher Landschaftsausschnitt, essentieller Amphibienlebensraum (Grafrosch, Teichmolch und besonders für Erdkröte)

#### Keine Betroffenheit von Schutzgebiete

Lebensraumverlust für Flora und Fauna, Verkleinerung/Beeinträchtigung des für den Arten- und Naturschutz bedeutenden Lebensraum im Areal des ehemaligen Truppenübungsplatzes

Ersatzpflanzungen für die notwendige Heckenbeseitigungen innerhalb des Geltungsbereich

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen, Vorkommen siedlungsnaher störungsunempfindlicher Arten, keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch Biologen während der Begehungen festgestellt, aber als potentielle Art ist die Zauneidechse zu berücksichtigen, relevante Vogelarten (Gilde der halboffenen Landschaften, Heckenbrüter) im Geltungsbereich bzw. im Umfeld nachgewiesen, Formulierung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen seitens des Biologen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erfüllen,

Festsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen für Fledermäuse, Zauneidechse, Amphibien und Vögel sowie Einschränkung des Zeitraumes für Rodungs- und Erdbewegungsarbeiten)

Festsetzungen zu Öffentliche Grünflächen, Einfriedungen, Mindestbegrünung/Pflanzbindungen und Randeingrünung sowie Gehölzerhalt, Geländegestaltung und Flächenversiegelung (z.B. versickerungsfähige Beläge bei öffentlichen Parkplätzen), Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zuordnung von Kompensationsflächen (u.a. Neuaufforstung entsprechend den Umfang der Rodung)

Äußerungen des Landratsamtes- Natur- und Umweltschutz zur Bestandssituation, Arten- und Biotopschutzprogramm, bisherigen grünordnerischen Festsetzungen, Eingriffsbilanzierung, Orts- und Landschaftsbild

#### **Schutzgut Boden**

Auswertung der Bodenschätzungsdaten, geologische Karte Bayern 1:500.000, Bodeninformationssystem Bayern des GeoFachdatenAtlas

keine Altlasten bekannt (im Altlastenkataster nicht registriert), aufgrund Konversionsfläche (ehemalige Kaserne und Standortübungsplatz) können schädliche Bodenveränderungen durch ehemalige Militäranutzung vorhanden sein

anthropogen geprägter Boden (Grünlandflächen, ehemalige Militäranutzung, breit geschotterte Wege)

Entwicklung der Bauflächen entlang der Staats- und Kreisstraße bzw. im Anschluss des Gewereparkes II sowie auf einer Konversionsfläche

Dauerbewuchs durch Hecken, Gehölze, Waldflächen sowie Grünland, geringe Bodenfruchtbarkeit, Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen (Weißer Jura- Dolomitstein)

nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens zu erwarten

Ersatzpflanzungen für die notwendige Heckenbeseitigungen innerhalb des Geltungsbereich

Festsetzungen zu Öffentliche Grünflächen, Mindestbegrünung und Randeingrünung sowie Gehölzerhalt, Geländegestaltung und Flächenversiegelung (z.B. versickerungsfähige Beläge bei öffentlichen Parkplätzen)

#### **Schutzgut Wasser**

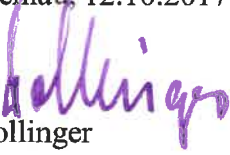
Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, wassersensibler Bereich entlang Graben bzw. tiefsten Stellen im Geltungsbereich vorhanden, Oberflächengewässer durch Graben und Stillgewässer im Plangebiet, Entwässerungskonzept von Erschließungsplaner vorhanden, Hinweise und

<p>Empfehlungen zu Wasserwirtschaft und Abwasserbeseitigung in den textlichen Festsetzungen</p> <p>Waldflächen mit Wasserschutzfunktion, Bedeutung für den Grundwasserhaushalt durch Dauerbewuchs (Wald- und Grünlandflächen)</p> <p>Festsetzungen zu Öffentliche Grünflächen, Mindestbegrünung und Randeingrünung sowie Gehölzerhalt, Geländegestaltung und Flächenversiegelung (z.B. versickerungsfähige Beläge bei öffentlichen Parkplätzen)</p> <p>Ersatzpflanzungen für die notwendige Heckenbeseitigungen innerhalb des Geltungsbereich</p> <p>Hinweise zur Trinkwasserverordnung „Sicherheitseinrichtung“ durch das Landratsamt Regensburg-Gesundheitsamt</p> <p>Äußerungen des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg und Landratesamtes- Natur- und Umweltschutz zu Niederschlagswasser, Grundwasser, Altlasten, Schutzgebiete, Geothermie, Wasserversorgung, Abwasser, Bauvorsorge</p>
<p><b>Schutzgut Klima/Luft</b></p>
<p>Jurahochlage, östlicher Siedlungsrand, ländlicher Raum, Kalt- und Frischluftproduktionsflächen von Bedeutung da Siedlungsnähe, Gehölze und Hecken mit lokaler Bedeutung, Vorbelastung durch Straßen, Gewerbe, Landwirtschaft</p> <p>Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen (durch Rodung einer Forstfläche sowie Versiegelung von Offenlandflächen)</p> <p>Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich</p>
<p><b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b></p>
<p>Jurahochlage, Weiterentwicklung des Gewerbestandortes auf den ehemaligen Gelände des Truppenübungsplatzes Richtung Osten</p> <p>mittel- bis langfristig Sichtbeziehungen Richtung Norden, Süden und Westen durch Rodung einer größeren Forstfläche, abwechslungsreicher Landschaftsausschnitt mit vielen Strukturen, Naherholungsraum, Erholungsnutzung</p> <p>Ersatzpflanzungen für die notwendige Heckenbeseitigungen innerhalb des Geltungsbereich</p> <p>Gestalterische Festsetzungen, Festsetzungen zu Öffentliche Grünflächen, Mindestbegrünung und Randbegrünung sowie Gehölzerhalt</p> <p>Äußerung des Landratesamtes- Natur- und Umweltschutz, des Kreisheimatpflegers, des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten zur erheblichen Orts- und Landschaftsbildveränderung durch Rodung der Forstfläche</p>
<p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b></p>
<p>Auswertung vorhandener Boden-, Bau- und landschaftsprägender Denkmäler (BayLfD)</p> <p>Hinweise zur Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen</p>
<p><b>Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien</b></p>
<p>Die übliche Abfallentsorgung erfolgt über lokale Entsorgungsunternehmen, spezielle Lagerung/Abtransport von Abfällen der einzelnen Gewerbetreibenden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglich, Trennsystem für Abwasserbeseitigung im Vorkonzept der Erschließungsplanung vorgesehen, Regenwasser wird in geplante Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an den nächsten Vorfluter abgegeben, Zusatzemissionen durch Fahrverkehr und Heizanlagen zu erwarten, Versorgung über Solarstrom gem. textlichen Festsetzungen auf den Dachflächen möglich</p> <p>Hinweise zur Abfallentsorgung in den textlichen Festsetzungen</p>

Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 6 BauGB). Außerdem weisen wir bezüglich der Flächennutzungsplanänderung darauf hin, dass eine Vereinigung, im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Hemau, 12.10.2017

  
Pollinger  
Erster Bürgermeister

**An die Amtstafel:**      13.10.2017

angeschlagen am:      13.10.2017

abgenommen am:      27.11.2017

\_\_\_\_\_  
Unterschrift