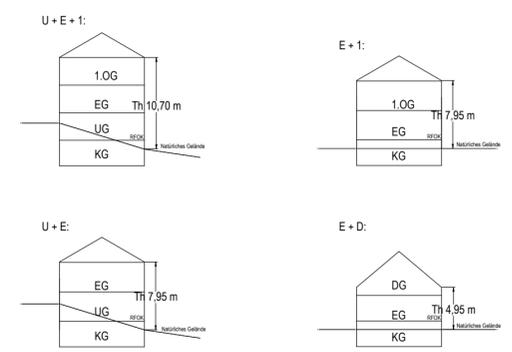
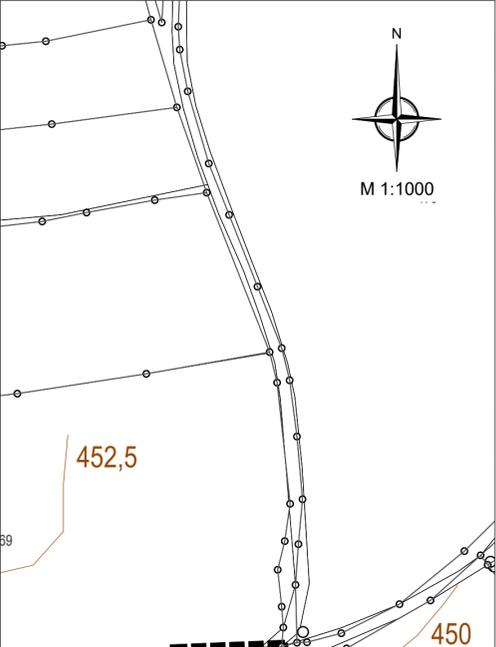
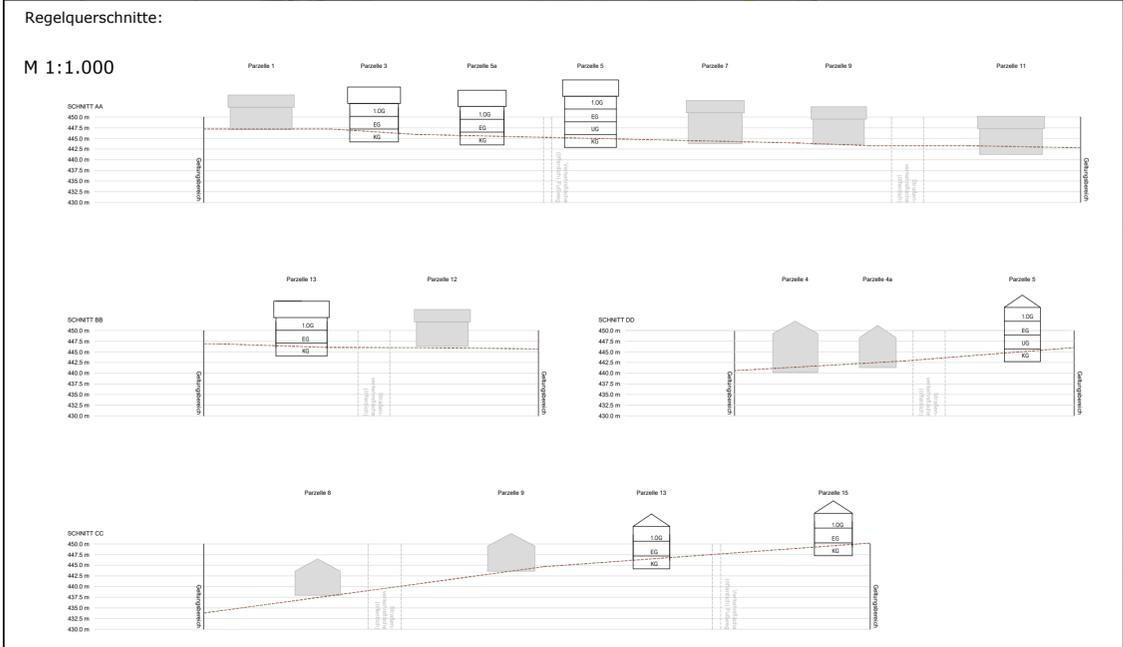


Gebäudetypen
M 1:500



Zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - Th max. Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf natürliche Geländeoberfläche
Definition Traufhöhe Th = Schnittpunkt Außenwandfläche / Dachfläche
 - SD Satteldach
 - II Anzahl der Geschosse
 - 2 WE Anzahl der Wohneinheiten
- Bauweise, Baugrenzen
- o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhaus
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - - - - - Baulinie (§32 BauNVO)
 - - - - - Umgrenzung Nebenanlagen / Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Carports
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 - F Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zufahrt
- Grünordnung
- Fläche für Landwirtschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
 - zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende Sträucher
- Sonstiges
- Geltungsbereich (165/2, 165/3, 165/5, 165/6, 165/7, 165/8, 167, 167/3, 167/4, 167/5, 167/6, 167/7, 167/8, 167/10, 167/11, 167/12, 168/1, 169 (TF), 169/2 (TF), 169/4 (TF), 169/8 (TF), 170/8, 254/2 (TF), 260/2 (TF), 1169/31 (TF) alle Gemarkung Viehhausen)
 - Firstrichtung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



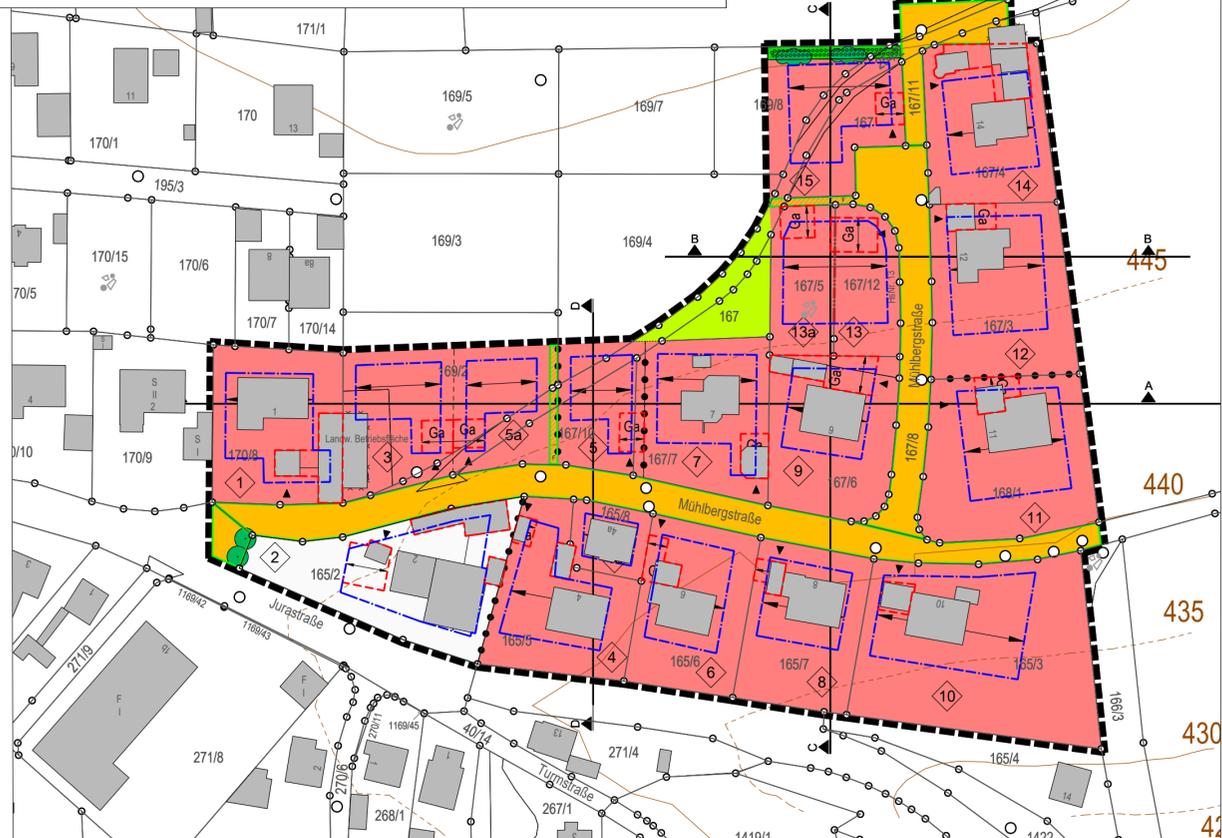
Erläuterung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zul. Anzahl der Geschosse / max. zul. Anzahl an Wohneinheiten
Bauweise	Traufhöhe als Höchstmaß
Hausform	Dachform / Dachneigung

Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
WA	III / 3 WE
GRZ 0,4	GFZ 0,6
o	U+E+1 / Th max. 10,70 m talseits U+E / Th max. 7,95 m talseits
ED	U+E+1: SD 20°- 44° U+E: SD 20°- 44°

Parzelle: 1, 3, 4a, 5a, 7, 9, 12, 13, 13a, 14, 15	
WA	II / 2 WE
GRZ 0,4	GFZ 0,6
o	E+1 / Th max. 7,95 m talseits E+D / Th max. 4,95 m talseits
ED	E+1: SD 20°- 44° E+D: SD 40°- 44°

Parzelle: 2	
-	II / 2 WE
GRZ 0,6	GFZ 1,2
o	E+1 / Th max. 7,95 m talseits E+D / Th max. 4,95 m talseits
ED	E+1: SD 20°- 44° E+D: SD 40°- 44°



Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 598 bestehende Flurnummern
- gepante Grundstücksgrenze
- 3 Parzellennummern
- 470,0 Höhenlinien
- Gebäude Bestand
- Abbruch Gebäude

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ in der Fassung vom 04.03.1996. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 04.03.1996.

Präambel

Die Gemeinde Sinzing erlässt gemäß §2 Abs. 1, §§ 9, 10 und §30 Abs. 1 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 "Mühlbergstraße" als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt die 1. Änderung des Bebauungsplan i.d.F. vom _____ einschließlich Festsetzungen durch Planzeichen und Text.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten die ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans sowie Festsetzungen durch Planzeichen und Text.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Sinzing, den

Martin Brix, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt

Sinzing, den

Martin Brix, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sinzing, den ...

Martin Brix, Erster Bürgermeister

Gemeinde Sinzing
Landkreis Regensburg



Bebauungsplan Nr. 41 "Mühlbergstraße",
1. Änderung
Verfahren nach §13a BauGB

M 1 : 1.000
17.09.2025

Planverfasser:



EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Am Sandacker 2, 93197 Zeitlarn E-Mail: ebb@ebb-ingenieure.de
Tel.: 0941/2004-0, Fax: 0941/2004-200 Web: www.ebb-ingenieure.de



Gemeinde Sinzing
Fährenweg 4
93161 Sinzing

Bebauungsplan „Mühlbergstraße“

1. Änderung

Verfahren nach § 13 a BauGB

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Begründung
17.09.2025



Pr.Nr. 676001

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Am Sandacker 2
93197 Zeitlarn

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-ingenieure.de

Inhalt

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.1	Anzahl der Vollgeschosse.....	3
1.2	Anzahl der Wohneinheiten.....	3
2	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	3
3	STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	4
4	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	4
2.1	Hauptgebäude.....	4
2.2	Nebengebäude / Garagen / Carports.....	6
5	FREILEITUNGEN	6
6	WERBEANLAGEN	6
7	GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE	6
8	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN	7
9	EINFRIEDUNGEN	7
10	GRÜNORDNUNG	7
11	WASSERSCHUTZGEBIET, WASSERHAUSHALT UND REGENWASSERMANAGEMENT	9
II	TEXTLICHE HINWEISE.....	11
1	BAUGRUND	11
2	ALTLASTEN	11
3	DENKMALSCHUTZ	12
4	AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN	12
5	HINWEISE ZUR ENTSORGUNG UND NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	12
6	VORKEHRUNGEN GEGEN WASSEREINBRÜCHE	14
7	UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN	14
8	HINWEISE ZUR SICHERSTELLUNG DER LÖSCHWASSERVERSORGUNG UND FEUERWEHR	14
9	LANDWIRTSCHAFT	15
10	HINWEISE ZUR BEPFLANZUNG	15
11	BRANDSCHUTZ / PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARANLAGEN	16
12	REGENERATIVE ENERGIEN	17
13	HINWEISE ZUM WASSERSCHUTZGEBIET	17
14	HINWEISE DES LANDESAMTS FÜR UMWELT	17
15	HINWEISE DER BAYERNWERK NETZ GMBH	17
16	SONSTIGE HINWEISE	18
III	BEGRÜNDUNG.....	19
1	ANLASS	19
2	PLANUNGSZIELE	22
3	BEDARFSNACHWEIS	25
3.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	25
3.2	GEBURTEN.....	26
3.3	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF.....	26
3.4	ARBEITSMARKT.....	27

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ in der Fassung vom 04.03.1996.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 04.03.1996.

Vorbemerkung

Die in den Planunterlagen verwendeten DIN-Vorschriften können bei der Verwaltung eingesehen werden

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

1. allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. öffentl. Verkehrsflächen

3. Fläche für die Landwirtschaft

In den allgemeinen Wohngebieten sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal III Vollgeschosse für die Parzellen 4, 5, 6, 8, 10 und 11 zulässig.

Es sind maximal II Vollgeschosse für die Parzellen 1, 2, 3, 4a, 5a, 7, 9, 12, 13, 13a, 14, 15 zulässig.

1.2 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 3 Wohneinheiten für die Parzellen 4, 5, 6, 8, 10 und 11 zulässig.

Es sind maximal 2 Wohneinheiten für die Parzellen 1, 2, 3, 4a, 5a, 7, 9, 12, 13, 13a, 14, 15 zulässig.

2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze und Terrassen.

Gewächs-, Gartengerätehäuser und Wintergärten mit einer Grundfläche bis 12 qm und Pergolen mit einer Firsthöhe bis 2,75 m sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

3 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Garagen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten.

Für die Parzellen 3, 5a, 5, 7 und 13 ist zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche eine Zu- und Abfahrt von 3 m Länge ausreichend.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Hauptgebäude

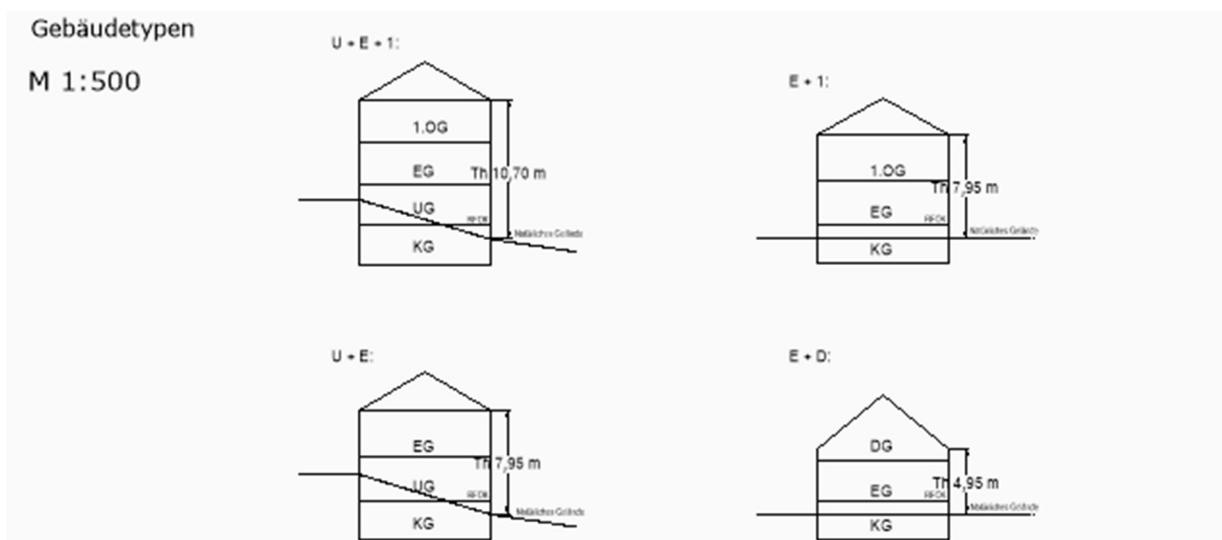
Ergänzend zu den textlichen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ in der Fassung vom 04.03.1996 wird zusätzlich der

Gebäudetyp E+1 für die Parzellen 1, 2, 3, 4a, 5a, 7, 9, 12, 13, 13a, 14, 15

sowie der

Gebäudetyp U + E + 1 für die Parzellen 4, 5, 6, 8, 10 und 11

mit der im folgenden Regelquerschnitt dargestellten maximalen Traufhöhe, Dachform und Dachneigung festgesetzt:



Gebäudetyp/

Dachform, -neigung

U + E:	SD (Satteldach):	20° - 44°
U + E + 1:	SD (Satteldach):	20° - 44°
E + D:	SD (Satteldach):	40° - 44°
E + 1:	SD (Satteldach):	20° - 44°

Traufhöhe

U + E:	max. 7,95 m talseits
U + E + 1:	max. 10,70 m talseits
E + D:	max. 4,95 m talseits
E + 1:	max. 7,95 m talseits

Die Traufhöhe (Th) wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche talseits bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firstrichtung

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind bindend. Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Dachdeckung

Dachdeckung Hauptgebäude:

- Dachziegel oder Betondachstein, rot

Dachüberstände

Dachüberstände sind zulässig am Ortgang bis zu 0,20 m und an der Traufe bis zu 0,50 m.

Kniestock

Nur bei E+D zulässig

Baukörper

Die in den Regelquerschnitten eingetragen max. Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwandfläche über natürlichem Gelände/Dachhaut!

Außenwände / Fassaden

Es sind ausschließlich gedeckte Farben und mattierte Materialien zulässig.

An- und Vorbauten

Anbauten sind nur erdgeschossig bis zu max. der Hälfte der Gebäudelänge bzw. -breite zulässig mit einer Tiefe von max. 3 m.

Zwerchgiebel sind nur bei E+D Bauweise zulässig.

Länge max. 1/3 der Gebäudelänge;

Dachform und Dachdeckung wie Hauptfirst;

Abstand zum Hauptfirst: min. 1,00 m.

Hinweis: Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt. Somit hat sich der Nachbauende in Dachform, -neigung, -farbe, -eindeckung sowie Traufwand- / Firsthöhe als auch bei der Ausrichtung entsprechend der vorderen / rückwertigen Gebäudefassade (Flucht) dem Vorbauenden anzupassen.

2.2 Nebengebäude / Garagen / Carports

Dachform	SD (Satteldach): Dachneigung und Eindeckung wie Hauptgebäude FD: (Flachdach / begrüntes Flachdach): max. 5 °
Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen (ausgenommen bei Flachdächern).
Dachbegrünung	Begrünte Flachdächer von Garagen sind semiintensiv zu begrünen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität wie z.B. Schotter besteht. Eine Kombination von Begrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Bei Flachdächern ist eine aufgeständerte Aufstellung von Photovoltaikanlagen bis max. 0,75 m zulässig.
Trauf-/Wandhöhe	max. 3,00 m auf den Parzellen 1-7, 9, 11-15 max. 4,40 m auf den Parzellen 8, 10 Die Trauf-/Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche talseits bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zur Oberkante der Attika. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

5 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

6 Werbeanlagen

Art. 57 der BayBO ist zu beachten.

Grelle Farben, sowie Leuchteinrichtungen für Blink- und Wechsellicht sind unzulässig

7 Gestaltung der Stellplätze

Die Breite der für Stellplätze und Zufahrten zu Garagen befestigten Fläche, darf pro Grundstück einmal maximal 5,00 m betragen.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Zufahrten ein Pflanzstreifen von mindestens 50 cm Breite anzuordnen.

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Befestigung hat mit wassergebundener Decke, ungebundener Decke oder Pflasterung mit Rasenfuge bzw. Rasengitterstein zu erfolgen.

8 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu erhalten.

Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.

Kellergeschoße dürfen nicht, auch nicht abschnittsweise durch Abböschungen freigelegt werden. Anderweitig handelt es sich um ein Untergeschoss.

Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und dem natürlichen Gelände sind als Böschungen herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist dabei weitestgehend zu berücksichtigen.

Im Übrigen ist Art. 57 der BayBO ist zu beachten.

9 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur zulässig als senkrechte Holzlatten - oder Hanickelzäune mit 1,20 m Höhe oder als Maschendrahtzaun mit durchgehender Heckenhinterpflanzung (siehe Pflanzliste Pkt. 10).

An seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind nur Einfriedungen mit max. 1,20 m hohen und mit Hecken oder Sträuchern hinterpflanzten Maschendrahtzäunen sowie Holzlatten- oder Hanickelzäune zulässig (siehe Pflanzliste Pkt. 10).

Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Einfriedung der Hauptgärten sind neben Mülltonnenboxen aus Sichtbeton auch Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m und einer Breite von 3,00 m zur Unterbringung von Müllbehältern, Klingel und Sprechanlagen im Zugangsbereich zulässig.

Diese Mauern sind in Material und Farbgebung mit den Hauptbaukörper abzustimmen. Ansonsten sind Mülltonnen in direkter Zuordnung zum Gebäude zu errichten oder im Gebäude unterzubringen.

Stauräume und Zu- und Abfahrten vor Garagen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

10 Grünordnung

Am nördlichen Rand der Parzelle 15 sind als Ortsrandeingrünung einheimische Strauchhecken zu pflanzen. Standortheimisch sind nur diejenigen Pflanzenarten, deren jeweiliger Wuchsstandort sich im natürlichen Verbreitungsgebiet der betreffenden Art befindet.

Der als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand darf weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist je 200 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm oder ein anderer mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der nachstehenden Pflanzliste durchzuführen.

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

rn Carpinus betulus - Hainbuche Fagus silvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Juglans regia - Walnuß

Punus avium - Vogelkirsche

Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platvphyllos - Sommerlinde

Obstbäume; v. a. Süßkirschen - und Birnensorten (Hochstämme)

Baum, die im Straßenraum oder befestigten Bereichen verwendet werden können:

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Crataegus carrierei - Apfeldorn

Fraxinus excelsior - Esche

Quercus robur - Stieleiche

Quercus robur „Fastigiata“ - Säuleneiche

Tilla cordata „Greenspire“ - Winterlinde

Pflanzenqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12 - 14.

Sträucher:

Berberis vulgaris - Berberitze

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguineum - Gemeiner Hartriegel

Corvlus avellana - Hase

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus catharticus - Kreuzdorn

Rhamus frangula - Faulbaum

Rosa gallica - Essigrose

Rosa rubiginosa - Weinrose

Rubus fruticosus - Brombeere

Rubus iclaeus - Himbeere

Salix caprea - Salvweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Traubenholunder Viburnum

Iantana - Wolliger Schnee-ball

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzenqualität: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm.

Pflanzdichte: 1 Pflanze/qm

Heckenpflanzen (Zur Hinterpflanzung von Zäunin):

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Cornus mas - Kornel-Kirsche

Fagus silvatica - Rotbuche

Pflanzenqualität: 2 x verpflanzt, 100-125 cm

Pflanzdichte: 3 - 4 Pflanzen/lfdm

Nadelgehölze sind unzulässig.

11 Wasserschutzgebiet, Wasserhaushalt und Regenwassermanagement

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets „Alling“, Zone IIIa. Bei anstehenden Baumaßnahmen sind die Regelungen der aktuellen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Gemäß Punkt § 3, Abs. 2 Pkt 3.6. der Wasserschutzgebietsverordnung „Alling“ des Landkreises Regensburg vom 15.04.2020 sind Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers zu errichten oder zu erweitern (auf die Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 WHG i.V. mit § 1 NWFreiV wird hingewiesen) nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen bzw. verboten für Niederschlagswasser von Gebäuden auf gewerblich genutzten Grundstücken.

Bei Einfamilienhäusern von Neubauten müssen Rückhaltezysternen mit mindestens 3 m³ Volumen installiert werden. Bei den Zisternen muss ein Viertel des Volumens für Starkregenereignisse freibleiben. Das aufgefangene Regenwasser soll sowohl zur Gartenbewässerung als auch als Brauchwasser z.B. für Toilettenspülung genutzt werden.

Eine Versiegelung der nicht überbauten Fläche ist bei Neubauten auf max. 5 % der Grundstücksfläche zu beschränken. Bei Zufahrten von Neubauten sind nur versickerungsfähige Oberflächen zulässig (der Abflussbeiwert, also das Verhältnis von abfließendem Niederschlagswasser zum Gesamtniederschlag darf höchstens 0,5 betragen).

Im Planungsgebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

Es wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Sinzing vom 14.06.2012 verwiesen. Hier ist unter § 15 Abs. 2 Nr. 6 aufgeführt, dass weder Grund- noch Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden darf.

Die Schutzgebietsverordnung ist in vollem Umfang zu beachten. Ausnahmegenehmigungen der Verordnung sind rechtzeitig zu beantragen.

II TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei Eingriffen von über zwei Metern in den Untergrund ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine flüssigen wassergefährdenden Stoffe in den Boden eindringen und auch kein Fremdmaterial (feste Stoffe) in den Boden eingebracht wird, das wassergefährdende Stoffe enthält.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern.

Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist Beachtung der Mantelverordnung des Deutschen Baugewerke vom 01.08.2023 nach Möglichkeit ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes ist generell von verzinkten Bauteilen / Gründungselementen abzuraten. Es sollte auf alternative wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen für die Montage und Befestigung der Module zurückgegriffen werden, um negative Beeinträchtigungen für den Boden zu minimieren.

Darüber hinaus sind die Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> zu beachten.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen gem. Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG (Bay. Bodenschutzgesetz)).

Falls aufgefüllte Bereiche überbaut werden, ist ein gefähderungsfreier Pfad Boden-Grundwasser sicherzustellen, andererseits ist bei Aushub eine fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern

bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchende Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Auffüllungen und Abgrabungen

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Alling“. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verbote Nr. 1.2 und 4.3 der Verordnung des Wasserschutzgebietes berücksichtigt werden müssen. Aufgrund des Karstgebietes und der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung dürfen keine Auffüllungen mit Bauschutt oder Recycling-Material erfolgen.

Beim Erdaushub und vor der geplanten Auffüllung ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB).

5 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Es wird empfohlen die sich bei Starkregen einstellenden Fließwege freizuhalten.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden und sind im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird empfohlen das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und gedrosselt abzugeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzung des Niederschlagswassers z.B. Gartenbewässerung und Toilettenspülung möglich und ausdrücklich erwünscht ist. Entsprechend dem DWA-A/M 102 Merkblatt ist bei der Bebauung neuer Gebiete nachzuweisen, dass der Regenwasserhaushalt nicht nachteilig verändert wird.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein. **Der § 12 TrinkwV "Anzeigepflichten in Bezug auf Nichttrinkwasseranlagen" und der § 13 TrinkwV "Planung, Errichtung, Instandhaltung und Betrieb von Wasserversorgungsanlagen" sind zu beachten.**

Gemäß Punkt § 3, Abs. 2 Pkt 3.6. der Wasserschutzgebietsverordnung „Alling“ des Landkreis Regensburg vom 15.04.2020 sind Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers zu errichten oder zu erweitern nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen bzw. verboten für Niederschlagswasser von Gebäuden auf gewerblich genutzten Grundstücken. **Für eine gesammelte Versickerung ist immer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.**

Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu ermitteln. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 ein Grundwasserstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Beckenversickerung und dem mittleren höchsten Grundwasserstand notwendig.

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre unter Umständen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dacheindeckungen weitestgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Auswertungen von wissenschaftlichen Untersuchungen (Material-Band Nr. 75 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft „Dezentrale Versickerung – Niederschlagswasser von Metalldächern“ – Ausgabe August 1998) bestätigen eine hohe und langanhaltende Lösbarkeit von Kupferionen durch sauren Niederschlag. Die Kupferbelastung würde bei der vorgesehenen Versickerung zu einer erheblichen Bodenverunreinigung führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.

6 Vorkehrungen gegen Wassereintritte

Es wird darauf hingewiesen, dass in Folge von Starkregenereignissen wild abfließendes Wasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten kann und im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten können. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,25 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,25 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein.

Die DIN 18195 und DIN 18533 für Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändern.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des §§ 62, 63 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Wasserschutzgebietsverordnung „Alting“ des Landkreis Regensburg vom 15.04.2020 zu beachten.

8 Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der

Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

Für eine manuelle Brandbekämpfung muss das Löschwasser aus Überflurhydranten nach DIN EN 14384 mit zwei B-Abgängen entnommen werden können. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Die Hydranten müssen vom DVGW zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

9 Landwirtschaft

Die in der Umgebung befindlichen Landwirtschaftlichen Betriebe und die im Geltungsbereich bestehende Schreinerei können im Baugebiet zeitweise Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen verursachen.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen zu rechnen ist und zu dulden sind:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken ist mindestens der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit landwirtschaftlichen Flächen nicht in ihrer Ertragsfähigkeit negativ beeinträchtigt werden. Ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecken im Grenzbereich sollte verpflichtend durchgeführt werden.

10 Hinweise zur Bepflanzung

Schotterflächen der bisher unbebauten Parzellen sind auf maximal 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Auf jeder bisher unbebauten Parzelle ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Standortheimisch sind nur diejenigen Pflanzenarten, deren jeweiliger Wuchsstandort sich im natürlichen Verbreitungsgebiet der betreffenden Art befindet.

Pult- und Flachdächer sind möglichst semiintensiv zu begrünen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität wie z.B. Schotter besteht. Eine Kombination der Begrünung mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist zulässig.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Abstandsflächenregelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff hingewiesen.

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Versorgungsleitungen werden gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen und -wegen verlegt. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen. Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für den Baum mind. 5 m² Vegetationsfläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist bis 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vor der Pflanzung ist der Boden der Pflanzgrube zu lockern, so dass die Versickerung von Wasser erleichtert wird. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume werden in befestigten Flächen mit einem Drainagering pro Baum versehen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des Art. 47 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) hingewiesen.

11 Brandschutz / Photovoltaikanlagen / Solaranlagen

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 5 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-

Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

12 Regenerative Energien

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Art. 44a BayBO ist zu beachten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

Eine Kombination der Begrünung mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist zulässig.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Nutzung von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmekollektoren und Erdwärmesonden ist gemäß Energieatlas Bayern nicht möglich.

13 Hinweise zum Wasserschutzgebiet

Die Wasserschutzgebietsverordnung „Alling“ des Landkreises Regensburg vom 15.04.2020, ist vollumfänglich zu beachten.

14 Hinweise des Landesamts für Umwelt

Auf die Webseite des Bayerischen Landesamts für Umwelt - LfU Bayern („Lärmprobleme bei Luftwärmepumpen“, https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaerme-pumpen/index.htm) sowie den LAI-Leitfaden „Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz: Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Kurzfassung (2023) – PDF“ wird hingewiesen.

15 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

16 Sonstige Hinweise

Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

Die Gestaltung des Straßenbaus bleibt der Planung über den Straßenausbau vorbehalten.

Um entlang des neu entstehenden Ortsrandes im Norden des Baugebiets einen möglichst fließenden Übergang zwischen Landschaft und Privatgärten zu erreichen sollte in diesem Bereich auf Einfriedungen verzichtet werden.

Die Fläche für die Landwirtschaft dient der Grundstücksarrondierung.

Antennen sollten, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach angebracht werden. Im Übrigen sollten diese möglichst unauffällig, von der Straßenseite entfernt, angebracht werden.

III BEGRÜNDUNG

1 Anlass

Die Gemeinde Sinzing beabsichtigt den gültigen Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Sinzing, Ortsteil Viehhausen „Mühlbergstraße“ zur Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB zu ändern, um das Innenentwicklungspotential dieses Baugebietes zu fördern (siehe Geltungsbereich Abb.1) und die zwischenzeitlich marktüblichen Gebäudetypen (E +1 / U + E +1) zu ermöglichen.

Die Gemeinde Sinzing hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 18.12.2024 die Änderung des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ in der Fassung vom 04.03.1996 beschlossen.



Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan „Mühlbergstraße“ in der Fassung vom 04.03.1996 (o.M.)

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Änderung erfolgt unter dem Tatbestand der „Nachverdichtung“, z.B. durch Baulückenschließung, Anbauten oder Geschoßausbauten sowie „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ nach § 13 a Baugesetzbuch

(BauGB). Unter den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung ist eine Maßnahme zu verstehen, die die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke verringert, gegenüber der Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen setzt. Damit wird an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB angeknüpft.

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute im Rahmen des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 „Mühlbergstraße“ Baurecht.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gleiches gilt für die Änderung eines Bebauungsplanes (§ 13a Abs. 4 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der Nachverdichtung, wobei die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhen erhöht werden, um die Aufstockung für bereits bestehende Gebäude zu ermöglichen und den Eigentümern der noch unbebauten Parzellen eine Bebauung mit aktuell marktüblichen Gebäudetypen zu ermöglichen.

Das Baugebiet ist bereits zu 2/3 bebaut. Die Parzellen 1, 2, 4, 4a, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 liegen zweifelsfrei im Bereich der Innenentwicklung, da diese bereits bebaut sind und im Siedlungsbereich innerhalb eines Ortsteils von Viehhausen liegen. Ebenso können die noch unbebauten Parzellen 13 und 13a dem Bereich der Innenentwicklung zugeordnet werden, da ein Bebauungszusammenhang gegeben ist.

Kritisch zu betrachten sind die noch unbebauten Parzellen 3, 5, 5a und 15. Wobei nach genauer Prüfung viele Aspekte dafürsprechen, dass die Parzellen durchaus im Bereich der Innenentwicklung liegen.

„Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht“ (So zutr. OVG Koblenz, Urt. v. 24.02.2010 – 1 C 10852/09). Auch größere Grünflächen kommen daher, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen, für die Anwendung des § 13 a BauGB in Betracht. („Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im Lichte der aktuellen Rechtsprechung“ von Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a.D., Berlin/Bonn).

Bei den noch unbebauten Parzellen 3, 5 und 5a handelt es sich nach genauer Betrachtung um eine Baulücke bzw. um eine größere Grünfläche innerhalb einer bereits bebauten Umgebung. Östlich, südlich und westlich sind die Parzellen von Bebauung umgeben und können dem Siedlungsbereich zugeordnet werden. Die Parzellen liegen unmittelbar an der Mühlbergstraße an. Der nördliche Bereich ist zwar nicht bebaut, allerdings ist dies unschädlich, da dennoch ein Bebauungszusammenhang gegeben ist und ein Eindruck der Geschlossenheit vermittelt wird.

Durch die Bebauung dieser Lücke wird das städtische Erscheinungsbild verbessert und im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB) der vorhandene Raum optimal genutzt.

Die Parzelle 15 liegt auf den Flächen der Flurnummer 167 und zum Teil auf den Flächen der Flurnummern 254/2 169/8 Gemarkung Viehhausen. Die Flächen der Flurnummer 167 und die Teilfläche der Flurnummer 254/2 liegen unmittelbar an der Mühlbergstraße an, sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen und somit zweifelsfrei als Flächen der Innenentwicklung zu beurteilen. In untergeordnetem Umfang - als Abrundungsfläche - wurde ein Teil der Flurnummer 169/8 mit in das Plangebiet einbezogen. Dies ist jedoch unschädlich, da „auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein können“ (Vgl. zu vom Ansatz her vergleichbaren Fragestellungen bei Abrundungssatzungen im nicht beplanten Innenbereich

BVerwG, Urt. vom 18.05.1990 – 4 C 37.87 – und Beschl. Vom 16.03.1994 – 4 NB 34.93 –). Nachdem die Fläche nicht isoliert in den Außenbereich verstoßen wurde ist dies unschädlich (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 13a, Rdnr. 4; Bienek/Krautzberger, UPR 2008, S. 81).

Aufgrund der oben genannten Ausführungen ist klar festzustellen, dass alle Parzellen der Innenentwicklung zuzuordnen sind.

Durch die Nachverdichtung wird das Potenzial im Bestand optimiert.

Somit kann die Innenentwicklung gefördert, weiterer Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereichs geschaffen und v.a. die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden. Damit wird auch dem landesplanerischen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Vgl. auch Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 35 Rn. 2, beck-online:

„Als dem Außenbereich zugehörig gelten diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans iS des § 30 Abs. 1 oder 2, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) liegen (§ 19 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in der bis zum 31. 12. 1997 geltenden Fassung enthielt eine entsprechende Legaldefinition). Diese Definition des Außenbereichs stellt nicht auf inhaltliche („positive“) Maßstäbe ab. Der Außenbereich ist vielmehr „negativ“ definiert. Daher verbietet es sich, diese Begriffsbestimmung mit Vorstellungen zu verbinden, die dem Außenbereich – anknüpfend an den Wortlaut „Außen“ – ganz bestimmte Vorstellungsbilder zuordnen, etwa die der „freien Natur“, der „Stadtferne“, oder der „Einsamkeit“ (BVerwG Urt. v. 1. 12. 1972 – IV C 6/71, BVerwGE 41, 227 (232), Roeser in BK § 35 Rn. 5). Der Außenbereich ist daher „nicht mehr und nicht weniger als die Gesamtheit der von den §§ 30 und 34 nicht erfassten Flächen. Dass diese Flächen in einem naturalistisch-geografischen Sinne „außen“ liegen, wird mit dem Rechtsbegriff des Außenbereichs nicht festgelegt“ (BVerwG Urt. v. 1. 12. 1972 aaO, 233).“

Nachdem sich die Änderung auf ein Gebiet mit bereits bestehendem Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB bezieht, kann es sich nur um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln.

Darüber hinaus wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 3 mit der Änderung des Bebauungsplans durch die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Diese in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die geplante zulässige Grundfläche beträgt rund 8.600 m² (Geltungsbereich = 2,15 ha).

Im beschleunigten Verfahren nach §13a gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet (vgl. auch §13a Abs. 1 Satz 4).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) (vgl. auch §13a Abs. 1 Satz 5).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (vgl. auch §13a Abs. 1 Satz 5).

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

2 Planungsziele

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ in der Fassung vom 04.04.1996.

Die Gemeinde Sinzing beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ die Anpassung der bisher unbebauten Grundstücke an die zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Sinzing, um eine räumlich optimierte und zukunftsorientierte Gestaltung von Häusern zu ermöglichen und an die aktuell marktüblichen, besonders nachgefragten Gebäudetypen anzupassen.

Anlässlich entsprechender Anfragen von Kaufinteressenten / Bauherren für die noch verfügbaren Baugrundstücke im Bereich der Mühlbergstraße im Ortsteil Viehhausen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ wird die Errichtung des Gebäudetyps E+1 mit 2 Vollgeschossen ermöglicht.

Es ist geplant bei den Parzellen 1, 2, 3, 5a, 7, 9, 12, 13, 14, 15 mit bisher zulässigen Gebäudetypen E + D zusätzlich den Gebäudetyp E + 1 zuzulassen, sowie bei den Parzellen 5, 8 und 11 mit bisher zulässigen Gebäudetypen U + E zusätzlich die Gebäudetypen U + E + 1 zuzulassen und somit im Sinne der Nachverdichtung mehr Wohnraum pro Gebäude zu ermöglichen. Parzelle 4a und 13a war im Ausgangsbauungsplan noch nicht vorhanden.

Bei den Parzellen 4, 5, 6, 8, 10, 11 sind folglich drei Vollgeschosse zulässig, weil diese Parzellen mit einem Untergeschoss gebaut werden können. Bei Parzellen 4, 6 und 10 ist bereits im Ausgangsbauungsplan ein Untergeschoss zulässig. Aufgrund der Möglichkeit für die Parzellen 5, 8 und 11 nun auch U + E + 1 zu bauen, ergeben sich hiermit auch drei Vollgeschosse.

Gänzlich neu hinzugekommen sind Parz. 4a, 13a. Es könnten dadurch bis zu 7 Wohneinheiten mehr entstehen, unter der Annahme, dass bei U + E + 1 durch das zusätzliche Vollgeschoss bei den Parzellen 5, 8, 11 pro Gebäude eine Wohneinheit mehr möglich ist, sowie bei den Parzellen 4a und 13a jeweils 2 Wohneinheiten möglich sind.

Entsprechend §17 BauNVO wurde für das Allgemeine Wohngebiet WA die GRZ und GFZ angepasst.

Darüber hinaus kann durch die Möglichkeit einer E + 1 Bebauung das Mehrgenerationenhaus gefördert werden. Hinsichtlich der demographischen Entwicklung der Gemeinde (siehe Pkt. 3.1) mit einer Zunahme der Bevölkerung vor allem im Bereich der über 65-jährigen ist ein vollwertiges Obergeschoss als zweite Wohnung für Großeltern oder Pflegepersonal sinnvoll. Wie im Bedarfsnachweis unter Pkt. 3 aufgezeigt, verzeichnet die Gemeinde Sinzing auch eine Zunahme bei den Geburten und folglich bei der Bevölkerung der unter 18-jährigen. Die Nähe zum wirtschaftlich florierenden Großraum Regensburg wirkt sich sowohl am Arbeitsmarkt als auch im Pendlersaldo aus. Potential für Ansiedelung ist gegeben. Der Bedarf nach einer Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum ist somit in der Gemeinde Sinzing begründet.

Die Parzelle 2, im Ursprungsbebauungsplan als MD ausgewiesen, kann in ihrer Lage und Nutzung nicht eindeutig einer klassischen Gebietskategorie nach BauNVO (z. B. WA, MI, GE, GI) zugeordnet werden. Da eine gewerbliche Vornutzung mit Bestandsschutz gegeben ist, erscheint es aus planerischer Sicht sinnvoll, die Art der baulichen Nutzung in dem neuen Bebauungsplan offen zu lassen. Auf diese Weise wird ein gewisser planerischer Spielraum geschaffen, der es ermöglicht, flexibel auf zukünftige städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungen zu reagieren – etwa in Form einer gemischten oder gewerblich geprägten Nutzung unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen.

Eine eindeutige Festlegung der Nutzungsart würde die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Parzelle potenziell unnötig einschränken. Aus Sicht der Gemeinde wird es als sinnvoll erachtet, die Art der baulichen Nutzung nicht abschließend festzulegen, sondern bewusst offen zu lassen, um langfristig städtebauliche und wirtschaftliche Flexibilität zu gewährleisten.

Das Baugebiet „Mühlbergstraße“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand im östlichen Teil von Viehhausen; von den im Bebauungsplan dargestellten 15 Bauparzellen sind inzwischen 10 Parzellen bebaut.



Abbildung 2: Geltungsbereich (o.M.)

Der gültige Bebauungsplan „Mühlbergstraße“ in der Fassung vom 04.03.1996 sieht bisher eine Bebauung mit den Gebäudetyp U+E, U+E+1 sowie E+D mit Satteldach und einer Dachneigung von 40° - 44° vor. Für Garagen und Nebengebäude ist bisher die Dachneigung wie beim Hauptgebäude zugelassen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird zusätzlich eine Bebauung mit dem Gebäudetyp E+1 mit Satteldach und einer Dachneigung ab 20° ermöglicht. Für den Gebäudetyp U+E und U+E+1 wird ebenfalls die Dachneigung ab 20° ermöglicht. Zeitgemäße E+1 Gebäude werden i.d.R. mit flacheren Dächern mit einer Dachneigung zwischen 20° - 30° gebaut. Um gleichzeitig den Bestand zu schützen, wird eine Spanne der Dachneigung bei den Gebäudetypen U+E, E+1 und U+E+1 von 20° - 44° ermöglicht.

Für Garagen und Nebengebäude wird ergänzend ein begrüntes Flachdach mit semiintensiver Begrünung zugelassen.

Die Traufhöhe wird bei allen Gebäudetypen erhöht, um eine zeitgemäße und flexible Bauweise zu ermöglichen und auch der Bestandsbebauung im Rahmen von Um- bzw. Anbauten eine Flexibilität zu ermöglichen. Die Traufhöhen der Gebäudetypen U+E und E+1 wurde vereinheitlicht, da sie von der Kubatur die gleiche Baumasse aufweisen.

Aufgrund der in der Regel geringeren Dachneigung bei E+1 sind bezüglich der Firsthöhe der Gebäude im Vergleich zu E+D keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Die ortstypische Siedlungsstruktur wird durch die geplante Änderung nicht nachteilig beeinträchtigt.

Die Traufhöhen der Garagen werden auf 3,00 m angepasst. Der Bestandsschutz kann hier nicht gegengehalten werden, da die Traufhöhe bei allen Gebäuden erhöht wird und nicht verringert wird.

Bei den Parzellen 8, 10 können die Garagen weiterhin mit einer Trauf-/Wandhöhe von 4,40 m ausgeführt werden. Die Abweichung für diese Parzellen ist in der Topographie begründet.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde Sinzing mit ergänzenden Festsetzungen und Hinweisen ein nachhaltiges Bauen für die bisher noch unbebauten Grundstücke sicherzustellen. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbergstraße“ wird ein nachhaltiges Bauen durch zusätzliche Festsetzungen und Hinweise sichergestellt. So werden u.a. Hinweise zur Bepflanzung und Regenerativen Energien gegeben sowie Rückhaltezysternen für Neubauten festgesetzt. So wird beispielsweise über die gesetzliche Regelung zu Solaranlagen nach Art. 44a BayBo hinaus eine Solarmindestfläche empfohlen (Pkt. 12 der textlichen Hinweise). Mit der Empfehlung über die gesetzliche Regelung hinaus möchte die Gemeinde Sinzing das klimaangepasste Bauen ausdrücklich fördern.

Durch die 1. Änderung ergeben sich darüber hinaus keine Auswirkungen auf die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung. Die Erschließungsstraße sowie das Abwassersystem existieren bereits. Die Schmutzwasserentsorgung ist daher über die vorhandenen Kanalleitungen sichergestellt. Das Plangebiet ist über bestehende Straßen angebunden.

3 Bedarfsnachweis

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung¹ landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Sinzing wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2023 ² :	7.569 Personen
Jahr 2039 (Prognose):	7.800 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 16 Jahren von ca. 231 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 14 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Landkreisen in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2021 bis 2041³ für den Landkreis Regensburg ein Bevölkerungswachstum von 6,9 % von 195.200 Einwohner auf 208.600 Einwohner. Der Bevölkerungswachstum liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberpfalz, für den für den gleichen Zeitraum eine Zunahme von 3,9 % berechnet wurde.

Der Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2023 bis 2039 im Gemeindegebiet Sinzing betrifft vor allem die Altersgruppen unter 18 Jahren (+100) sowie die Gruppe über 65 Jahren (+500)¹.

¹ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Sinzing bis 2039, hrsg. im August 2021.

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Sinzing, Bevölkerungsstand 31.12.2023.

³ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. im Januar 2023.

3.2 Geburten

Auch bei den Geburten kann im Gemeindebereich Sinzing eine Zunahme der Lebendgeborenen im Zeitraum von 2012 bis 2022 um 15 Personen pro Jahr von 49 auf 64 verzeichnet werden.

3.3 Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,2 Personen¹ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 298 m² pro Einwohner² (= 34 Einwohner/ha) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 16 Jahren:

Zuwachs von 231 Einwohnern / 34 Einwohner/ha = ca. 6,9 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente mit degenerativer Abnahme hin zu 2,15 Personen pro Wohneinheit (WE) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche: ca. 7,1 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche³ (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 7,8 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,15 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 86 Wohneinheiten (7.569 Einwohner/2,15 Personen pro WE) – 3.434 Wohnungen). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 5,6 ha (86 WE x 2,15 Personen pro WE) / 34 Einwohner/ha). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 6,1 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha zzgl. Erschließung	7,8
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha zzgl. Erschließung	6,1
Σ in ha	13,9

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2039 rund 13,9 ha.

¹ Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen der Gemeinde Sinzing (Bayerisches Landesamt für Statistik 2022).

² Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemische Fläche und Bevölkerung der Gemeinde Sinzing (Bayerisches Landesamt für Statistik 2022).

³ Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

3.4 Arbeitsmarkt

Im Gemeindebereich Sinzing waren im Jahr 2012 2.546 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer gemeldet, im Jahr 2022 waren 3.131 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer gemeldet, dies entspricht einer Zunahme von 585 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern.

Den Arbeitsort Sinzing haben im Jahr 2012 676 Erwerbstätige aufgesucht. Im Jahr 2022 arbeiteten 1.074 Personen im Gemeindebereich Sinzing, dies entspricht einer Zunahme von 398 Erwerbstätigen und stellt nahezu einer Verdopplung der Erwerbstätigen dar.

Im Pendlersaldo mit -2.537 Pendlern zeigt sich die Sogwirkung des Ober- und Regionalzentrums Regensburg.