

GEMEINDE

SÜNCHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hopfengarten II“

**mit Teiländerung der Bebauungspläne
„Am Hopfengarten“ und „An der Helmunistraße“
- Begründung mit Umweltbericht -**

*Die im Rahmen der Auslegung ergänzten bzw. geänderten Teile sind für das Verfahren in **rot** dargestellt. Die Darstellung entfällt mit dem Satzungsbeschluss.*

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0

FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de

e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 20.02.2024

Entwurfsfassung: 18.02.2025

Satzungsfassung: ____.

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de



Projekt Nr.: 25-1715_BBP

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Geografische Lage, Topografie.....	4
3	Bedarfsbegründung	6
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.1	Landes- und Regionalplanung	13
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	16
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	17
5	Verfahrenswahl	19
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
6.1	Erschließung	22
6.1.1	Verkehrerschließung.....	22
6.1.2	Trinkwasserversorgung	23
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	23
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	23
6.1.5	Wild abfließendes Wasser / Hangwasser.....	24
6.1.6	Stromversorgung / Telekommunikation.....	25
6.1.7	Abfallentsorgung.....	25
6.1.8	Brandschutz.....	25
6.2	Abstandsflächen.....	25
6.3	Immissionsschutz.....	25
6.3.1	Verkehr	25
6.3.2	Gewerbe	26
6.3.3	Landwirtschaft.....	26
6.4	Naherholung.....	26
6.5	Biotope	27
6.6	Natur- und Landschaftsschutz	27
6.7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	27
6.8	Baugrund und Bodenverhältnisse.....	28
6.9	Wasser	29
6.10	Grund-/ Schichtenwasser.....	29
6.11	Altlasten.....	30
6.12	Denkmalschutz.....	30
6.13	Grünordnung	30
6.13.1	Leitziele der Grünordnung	30
6.13.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30

7	Anlage: Umweltbericht	34
7.1	Beschreibung der Planung	34
7.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens	34
7.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	34
7.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung	34
7.2.1	Landesplanung / Regionalplanung	34
7.2.2	Landschaftsplan	35
7.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen	35
7.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	35
7.3.1	Schutzgut Mensch	35
7.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	36
7.3.3	Schutzgut Boden	36
7.3.4	Schutzgut Wasser	37
7.3.5	Schutzgut Klima / Luft	37
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	38
7.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
7.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	38
7.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	38
7.4.1	Schutzgut Mensch	38
7.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	40
7.4.3	Schutzgut Boden	41
7.4.4	Schutzgut Wasser	41
7.4.5	Schutzgut Klima / Luft	42
7.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	42
7.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	42
7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
7.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	43
7.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	43
7.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	43
7.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	43
7.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	43
7.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	43

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Sünching.

Die Planungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching.

Alternative Entwicklungsflächen stehen weder im Gesamtgemeindegebiet noch am Hauptort Sünching aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs zur Verfügung. Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen und die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu Wohnbauzwecken ist somit unumgänglich.

Die Gemeinde konnte die Planungsflächen erfolgreich erwerben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf bisher überwiegend im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern. Da der Geltungsbereich aus Gründen der Erschließung geringfügig in die angrenzenden Bebauungspläne eingreift, sollen diese im gleichen Atemzug mit geändert werden.

Hierbei kann gemäß dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und Erschließungseinheiten im Umfeld angeknüpft werden.

Somit ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Zweck der Bauleitplanung ist die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Um die Planungsflächen gemäß der Nachfrage und im Sinne der Nachverdichtung sinnvoll zu entwickeln, sind neben der Entwicklung von Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser auch Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen gesichert und der südwestliche Ortsrand von Sünching erweitert werden.

Durch die getroffenen baulichen und gestalterischen Festsetzungen, die sich an den umliegenden Baugebieten orientieren, wird sich die zukünftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen und im Zusammenhang mit diesem wahrnehmbar sein.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft ein.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Sünching liegt im südöstlichen Landkreis Regensburg und gehört, zusammen mit den Gemeinden Aufhausen, Mötzing und Riekofen, zur Verwaltungsgemeinschaft Sünching.

Die Planungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching. Der Ortskern ist ca. 770 m in Richtung Nordosten entfernt.

Im Nordosten, Nordwesten und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten und Südosten setzen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Sünching fort.

Im Nordosten liegt die Straße „Am Hopfengarten“, welche im Bereich des Baugebietes als ca. 4,30 m breiter Betonstraße ausgebaut ist. Ab der Kreuzung zur Helmunistaße ist die Straße „Am Hopfengarten“ vollwertig ausgebaut.

Parallel zur Straße „Am Hopfengarten“ verläuft auf der Seite der geplanten Wohnbauflächen eine straßenbegleitende Geländemulde. Nordwestlich und südlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind leicht von 341,95 m ü.NN im Nordwesten nach 341,52 m ü.NN im Süden geneigt. Im Bereich der geplanten Regenrückhaltung befindet sich ein Geländetiefpunkt.

Gehölze oder Sträucher sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden.



TK 50 mit Lage der Planungsflächen (rot), o.M.



Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rot), o.M.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 2,3 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	16.512,46 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.683,56 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	250,14 m ²
Versorgungsfläche	26,16 m ²
Verkehrsbegleitgrün	51,60 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.138,16 m ²
Gesamt	22.662,09 m²
<i>davon Eingriff in B-Plan „An der Helmunistraße“</i>	<i>177,33 m²</i>
<i>davon Eingriff in B-Plan „Am Hopfengarten“</i>	<i>159,65 m²</i>

3 Bedarfsbegründung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind u.a. folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die bisherige natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die statistischen Bevölkerungsprognosen,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung aufgrund steigender individueller Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik, Fürth, geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 (Stand Januar 2022) für den Landkreis Regensburg von einem Bevölkerungswachstum von 2,5 bis unter 7,5 % aus. Demnach soll die Bevölkerung im Landkreis mit derzeit 195.037 (Stand 30. September 2021) bis Ende 2040 auf rd. 204.600 Einwohner ansteigen.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Sünching am 31.12.2020 bei 2.209 Einwohnern, am 30.12.2021 bei 2.182 Einwohnern. Bis zum 30.06.2022 stieg die Bevölkerungszahl wieder auf 2.225 Einwohner an.

In den vergangenen Jahren wechselten sich Bevölkerungszuwachs und Einwohnerrückgang stetig ab.

Laut Prognose des Demographie-Spiegels soll die Bevölkerung der Gemeinde bis zum Jahr 2033 um 10 % oder mehr ansteigen. Demnach wird ein Bevölkerungszuwachs auf 2.410 Einwohner prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth: Demographie-Spiegel Gemeinde Sünching, Berechnungen bis 2033, Hrsg. August 2021).

Demnach soll die Bevölkerung von 2020 (2.209 EW) bis 2033 (2.410 EW) um 201 Einwohner bzw. rund 9 % zunehmen. Das bedeutet, dass die Einwohnerzahl jährlich um 0,7 % bzw. 15 Einwohner ansteigen wird.

Dieser Trend kann mit der aktuellen Bevölkerungsentwicklung (Stand 30.06.2022: 2.225 Einwohner) bestätigt werden.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	1 898	- 29	- 1,5
2011	1 967	69	3,6
2012	2 002	35	1,8
2013	2 029	27	1,3
2014	1 997	- 32	- 1,6
2015	2 024	27	1,4
2016	2 110	86	4,2
2017	2 127	17	0,8
2018	2 186	59	2,8
2019	2 180	- 6	- 0,3

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth: Statistik kommunal 2020, Gemeinde Sünching, Hrsg. Juni 2021

Siedlungsdichte

Die bestehende Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies ist damit zu begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 700 bis 750 m² umfassen, in den Folgejahren auf etwa 600 m² verkleinern werden.

Die Literatur geht von einer zukünftigen durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha aus.

Bis zum Jahr 2033 wird die Bevölkerung der Gemeinde Sünching um 201 EW auf insgesamt 2.410 EW ansteigen. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entspricht dies einem statistischen **Bedarf von 5,7 – 6,7 ha Bauflächen**.

Hierbei ist anzumerken, dass der prognostizierte, kontinuierliche Anstieg der Einwohnerzahl ab dem Jahr 2021 unterbrochen oder geringer ausfallen könnte. Grund hierfür sind eventuell kurzfristige Sondereffekte durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie (Übersterblichkeit) oder des Ukraine-Konfliktes.

Inwieweit sich diese aktuellen Bedingungen auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs auswirken, kann jedoch nicht abgeschätzt werden.

Haushaltsstrukturveränderung

Zukünftig ist mit leicht schrumpfenden bis stagnierenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen und einer damit einhergehenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen (Statistisches Bundesamt 2020). Diese Reduzierung fällt in den Städten und Gemeinden unterschiedlich stark aus und ist von den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abhängig.

Für die Gemeinde Sünching ergibt die Analyse eine Belegungsdichte von 2,17 EW/WE im Jahr 2010. Im darauffolgenden Jahr stieg diese auf 2,46 EW/WE stark an. Bis zum Jahr

2020 reduzierte sich diese wiederum auf 2,29 EW/WE, wobei die Belegungsdichte in den Betrachtungszeiträumen immer wieder Schwankungen unterlag.

Auch für die Gemeinde Sünching ist bis zum Jahr 2033 mit einer weiteren Reduzierung der Belegungsdichte zu rechnen.

Würde man in der Theorie den bisherigen Reduzierungstrend auch für die Zukunft ansetzen, ergäbe sich eine statistisch fortlaufende Reduzierung auf 2,00 EW/WE. Diese Reduzierung ist jedoch als zu stark und damit als unrealistisch einzustufen.

Auch eine Reduzierung auf 2,1 EW/WE gilt in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz als unrealistisch.

Es ist eher davon auszugehen, dass sich der Reduzierungstrend in der Gemeinde in den kommenden Jahren verlangsamen und sich auf Grundlage der bisherigen Daten auf einen Wert von 2,20 EW/WE einpegeln wird.

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung zum Vorjahr
2010	1.898	873	2,17 EW/WE	
2011	1.967	801	2,46 EW/WE	+ 0,29/Jahr
2012	2.002	821	2,44 EW/WE	- 0,02/Jahr
2013	2.029	830	2,44 EW/WE	+/- 0,00/Jahr
2014	1.997	840	2,38 EW/WE	- 0,06/Jahr
2015	2.024	856	2,36 EW/WE	- 0,02/Jahr
2016	2.110	875	2,41 EW/WE	+ 0,05/Jahr
2017	2.127	878	2,42 EW/WE	+ 0,01/Jahr
2018	2.186	910	2,40 EW/WE	- 0,02/Jahr
2019	2.180	939	2,32 EW/WE	- 0,08/Jahr
2020	2.209	965	2,29 EW/WE	- 0,03/Jahr
2033		Prognose	2,20 EW/WE	

Entwicklung der Belegungsdichte der Gemeinde Sünching seit 2010, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth)

Bei einer angenommenen Abnahme der Belegungsdichte von 0,09 EW/WE bis zum Jahr 2033 ergibt sich auf der Basis von 965 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 87.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein **Bedarf von 2,5 – 2,9 ha Wohnbauflächen.**

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung nun folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 5,7 – 6,7 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 2,5 – 2,9 ha
Gesamt	ca. 8,2 – 9,6 ha

Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfsprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohngebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der Wohnungen pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2010	4	5	1,25
2011	5	5	1,0
2012	13	19	1,46
2013	9	9	1,0
2014	10	10	1,0
2015	15	16	1,06
2016	10	20	2
2017	3	3	1,0
2018	23	25	1,08
2019	19	24	1,26
2020	17	25	1,47
Mittelwert	11,63	14,64	1,23

Entwicklung der Baufertigstellungen der Gemeinde Sünching seit 2010, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth)

Bei einem Ansatz von weiterhin durchschnittlich 11,63 Wohngebäuden pro Jahr mit 14,64 Wohnungen ergäbe sich im Planungszeitraum von 13 Jahren (bis 2033) ein Bedarf von ca. 151,19 Wohngebäuden mit insgesamt rd. 190,32 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,20 EW/WE ergibt sich auf der Basis von 190,32 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 419 Einwohnern. Daraus ergäbe sich bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha rechnerisch ein Bedarf von ca. **12 – 14 ha Bauflächen**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem statistisch ermittelten Prognosebedarf den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis liegt der Bedarf aus den tatsächlichen Baufertigstellungen der vergangenen Jahre um etwa 4 ha höher als aus dem statistisch ermittelten Bedarf.

Aufgrund der aktuellen, politischen (Ukraine-Krieg), gesundheitlichen (Corona-Krise) und bauwirtschaftlichen Situation (Baustoffmangel, hohe Baupreise) kann der geringere Wohnbauflächenbedarf aus den statistisch ermittelten Prognosewerten (8 – 10 ha) zukünftig als der realistischere Bedarf angesehen werden.

Im Ergebnis kann der Bedarf für das geplante Baugebiet „Am Hopfengarten II“ mit 2,3 ha Fläche (inkl. Verkehrs- und Grünflächen) eindeutig statistisch nachgewiesen werden.

In den vergangenen Jahren hatte die Gemeinde Sünching weder am Hauptort noch in den umliegenden Ortsteilen die Möglichkeit, neue Wohnbauflächen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zu entwickeln. Damit entstand ein sogenannter „Entwicklungsstau“.

Die Flächen für das Baugebiet „Am Hopfengarten II“ konnten zwischenzeitlich von der Gemeinde erfolgreich erworben werden. Diese stehen nun einer bauplanerischen Entwicklung bevor.

Auch im Ortsteil Hardt konnte im Jahr 2021 am östlichen Ortsrand eine Fläche von 1,4 ha erworben werden. Hier wurde bereits das Baugebiet „Am Hardt Ost“ entwickelt (Inkrafttreten B-Plan: 2022).

Sowohl für das Baugebiet „Am Hardt Ost“ (1,4 ha) als auch für das Baugebiet „Am Hopfengarten II“ (2,3 ha) kann der Bedarf eindeutig statistisch nachgewiesen werden.

Vorrang der Innenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).

Die Gemeinde Sünching war in den Jahren 2013 bis 2015 teilnehmende Gemeinde am Projekt „Leerstandsmanagement zur lebendigen Orts- und nachhaltigen Landkreisentwicklung“, welches vom Landkreis Regensburg initiiert und durch das EU-Programm LEADER in ELER gefördert wurde.

Ziel des Projektes war es, das Bewusstsein für den Vorrang der Innen- statt der Außenentwicklung zu fördern sowie den Flächenverbrauch und die zunehmende Zersiedelung der Landschaft zu Gunsten der Identifizierung und Reaktivierung innerörtlicher Flächenpotentiale, insbesondere der vorhandenen Baulücken und Leerstände, einzudämmen.

In jeder teilnehmenden Kommune sollte eine Flächenmanagementdatenbank eingerichtet werden, mithilfe derer eine effiziente und kontinuierliche Erfassung und Verwaltung von Baulücken und Leerständen, aber auch von Gebäuden mit Leerstandsrisiko (Gebäude, in denen sämtliche Bewohner mindestens 75 Jahre alt sind) gewährleistet werden kann.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung im Jahr 2015 konnten am Hauptort Sünching insgesamt 134 Entwicklungspotentiale identifiziert werden. Davon waren 60 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko, 47 Baulücken (vorrangig in neuen Siedlungsgebieten) und 27 leerstehende Wohngebäude (konzentriert im dichten Siedlungskern).

Um die vorhandenen Entwicklungspotentiale zu aktivieren, sollte in der Folge eine Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt werden, um die vorhandenen Grundstücke bzw. Gebäude zu erwerben und zu vermarkten.

Der Erwerb von Alternativflächen wurde von der Gemeinde schriftlich und persönlich mit den am Ortsrand liegenden Grundstückseigentümern vorgenommen. Alle Unternehmungen konnten nicht mit einem Kauf von Rohbauland abgeschlossen werden, außer eine Fläche südlich der Straße „Am Hopfengarten“ am westlichen Ortsrand von Sünching, wo die Gemeinde ein Wohnbaugebiet für die Bauflächennachfrage am Hauptort entwickeln möchte.

Für die Vermarktung von leerstehenden Gebäuden führt die Gemeinde auf der Homepage bereits eine „Leerstandsbörse“, wo betroffene Eigentümer ihr Gebäude zum Verkauf anbieten können. Diese ist jedoch aktuell leer. Somit stehen derzeit keine leerstehenden Gebäude zum Verkauf.

Bis zum Jahr 2021 konnten die 134 Entwicklungspotentiale aus dem Jahr 2015 auf insgesamt 52 Entwicklungspotentiale reduziert werden. Diese setzen sich nunmehr aus 27 Baulücken, 8 Leerständen und 17 Gebäuden mit Leerstandsrisiko zusammen. Damit konnte die Gemeinde innerhalb von 6 Jahren die Anzahl ihrer Entwicklungspotentiale um 61 % reduzieren.

Die Vielzahl der Revitalisierungen dürfte zum einen am Bauboom und der Wohnungsnot liegen, zum anderen auch daran, dass die Gemeinde Sünching seit über drei Jahren keinen Baugrund mehr zur Veräußerung anbieten konnte.

Durch diese Entwicklung in der Gemeinde kann der Innenbereich zum einen wieder belebt werden, zum anderen können aber auch seit langem ungenutzte Baugrundstücke bebaut oder in Kürze noch bebaut werden.

In den beiden Ortsteilen Haidenkofen und Am Hardt sind keine Baulücken und auch keine Leerstände vorhanden.

Dies ist u.a. damit zu begründen, dass sich die vorhandenen Bauflächen in Hardt ohne Bauleitplanung nach § 30 BauGB entwickelt haben. Freie Baugrundstücke gingen entweder direkt an die Erben über oder wurden direkt an Interessenten veräußert. Freie Bauflächen stehen hier somit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Erst nach der Erschließung des Baugebietes „Am Hardt Ost“ (voraussichtlich Mitte/Ende 2023) werden hier 17 neue Wohnbauparzellen zur Veräußerung bereitstehen. Diese sind insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung vorgesehen. Auch diese Parzellen können den zuvor berechneten Wohnbaulandbedarf allein nicht decken.

Das Flurstück Nr. 350 der Gemarkung Sünching (Ackerfläche im Nordosten) steht der Gemeinde derzeit für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die Ausweisung des geplanten Baugebietes „Am Hopfengarten II“ am Hauptort Sünching ist somit notwendig.

Strategie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen

Die Gemeinde Sünching ist, nicht zuletzt aufgrund der erhöhten Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sensibilisiert und strebt eine effiziente und zugleich strategische Nutzung vorhandener Potenziale an.

Im Rahmen ihres Flächenmanagements hat die Gemeinde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung Kontakt zu den betroffenen Eigentümern von Gebäudeleerständen, Gebäuden mit Leerstandsrisiko und Baulücken aufgenommen.

Die Rückmeldungen hierbei fielen sehr gering aus bzw. wurde kein Interesse an einem Verkauf geäußert. Die Besitzer sind nicht abgabebereit, da sie die Flächen beispielsweise für ihre Kinder zurückhalten oder angeben, dass eine Bebauung zeitnah bevorsteht.

Lediglich eine Fläche südlich der Straße „Am Hopfengarten“ am westlichen Ortsrand von Sünching konnte von der Gemeinde erworben werden. Hier soll das Baugebiet „Am Hopfengarten II“ entstehen, um die vorhandene Wohnbauflächennachfrage am Hauptort Sünching zu decken.

Die im Gemeindegebiet sonstigen vorhandenen Flächenpotenziale stehen für eine Innenentwicklung derzeit nicht in erforderlichem Umfang zur Verfügung, da sie aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung faktisch nicht zugeführt werden können.

Die Gemeinde ist dennoch bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierfür wird die Gemeinde weiterhin regelmäßig direkt mit den Grundeigentümern Kontakt aufnehmen. Außerdem wird auch über die öffentlichen Medien (Zeitung) immer wieder nach der Möglichkeit zur Aktivierung von Innenentwicklungsflächen gesucht.

Zielvorstellungen der Gemeinde

Die demographisch-statistischen Werte spiegeln die jüngsten Entwicklungen im Gemeindegebiet nur teilweise wider.

In Sünching konnten in der Vergangenheit aufgrund der schwierigen Erwerbsmöglichkeiten von Bauflächen nur vereinzelte Bauleitplanungen umgesetzt werden, um neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Das Baugebiet „An der Helmunstraße“ entwickelte im Jahr 2003 insgesamt 12 Wohnbauflächen zur westlichen Ortsabrundung und beidseitigen Bebauung der Helmunstraße. Bis auf eine Parzelle sind diese bereits vollständig bebaut.

Ein Jahr später wurde der B-Plan „Am Hopfengarten“ mit 8 Wohnbauparzellen entwickelt. Auch dieses Gebiet diente der Entwicklung von straßenbegleitenden Wohnbauparzellen entlang der Straße „Am Hopfengarten“ und damit der Ortsabrundung nach Südwesten. Bis auf eine Parzelle sind diese ebenfalls bereits vollständig bebaut.

Im Jahr 2005 entwickelte die Gemeinde das Baugebiet „Ortsmitte Sünching“, bei der eine innerörtlichen Brachfläche in ein Misch- und allgemeines Wohngebiet mit 16 Parzellen entwickelt wurde. Im Baugebiet sind derzeit noch drei Parzellen unbebaut, aber bereits veräußert. Das Baugebiet sieht bereits eine Erweiterung in Richtung Nordosten vor. Die Erweiterungsflächen sind jedoch derzeit nicht verfügbar.

So wurde im Jahr 2011 die Einbeziehungssatzung „Dorfäckersraße“ zur Aktivierung einer innerörtlichen Baulücke aufgestellt. Die betroffenen Flächen konnten zwischenzeitlich bebaut werden.

Im Jahr 2010 wurde das Baugebiet „Höhäcker I“ mit 18 Wohnbauparzellen entwickelt. Dieses Baugebiet ist bereits vollständig bebaut. Im Jahr 2013 wurde das Baugebiet „Höhäcker II“ mit 10 Wohnbauparzellen entwickelt. Dieses Baugebiet ist bis auf 3 Parzellen, auf die kein Zugriff besteht (Rückbehalt Feldeigentümer), vollständig bebaut.

Im Jahr 2013 wurde am westlichen Ortsrand von Sünching das Baugebiet „Höhäcker III“ mit 25 Wohnbauparzellen entwickelt. Dieses Baugebiet ist ebenfalls bereits vollständig bebaut.

Südlich daran anschließend wurde im Jahr 2016 das Baugebiet „Höhäcker IV“ mit 46 Wohnbauparzellen entwickelt. Hier ist aktuell nur noch 1 Parzelle unbebaut (Bauantrag liegt vor), 2 Parzellen wurden von der Gemeinde zurückerworben, da der Bauzwang nicht eingehalten wurde.

Die Bauflächenentwicklung in der Gemeinde Sünching zeigt, dass, sofern Bauland verfügbar und entwickelt ist, eine Veräußerung und Bebauung der Grundstücke aufgrund der hohen Nachfrage zeitnah erfolgen kann.

Dies spiegelt die hohe Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort sowie die hohe Wohnbaufächennachfrage wider.

Gleiche Entwicklungen sind für das Baugebiet „Am Hopfengarten II“ zu erwarten.

Jedoch stehen derzeit in der Gemeinde Sünching keine freien Bauflächen für Bauwillige zur Verfügung.

Seit über drei Jahren konnte die Gemeinde keinen freien Baugrund mehr zur Veräußerung anbieten. Dies ist insbesondere mit dem schwierigen Flächenerwerb zu begründen.

Für die vorliegende Bauleitplanung konnten die notwendigen Flächen von der Gemeinde erworben werden.

Es wird ein eindeutiger Bedarf an Wohnbauflächen gesehen, der sich nicht zuletzt auch aus den konkreten Anfragen Bauwilliger vom Hauptort Sünching ableitet.

Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Sünching ist vorhanden. Dies ist mit der guten Anbindung an die Staatsstraßen St 2111 und St 2146, an die Deutsche Bahn sowie der Nähe zu den Oberzentren Regensburg und Straubing zu begründen. **Verwiesen wird auch auf die Errichtung einer Mittelschule der „Montessori Fördergemeinschaft Sünching und Umgebung“ neben der Grundschule in Sünching, die im September 2025 in Betrieb geht, was zu einem weiteren Zuzug von jungen Familien mit Kindern führen wird, der jetzt schon in der Gemeinde verzeichnet wird.**

Die Gemeinde ist regionalplanerisch gefordert, zur Daseinsvorsorge Wohnraum zu schaffen bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisherige Entwicklung von Baugebieten im gesamten Gemeindegebiet, innerhalb derer nur noch vereinzelt Bauflächen unbebaut, aber veräußert sind.

Auch für das vorliegende Plangebiet liegen der Gemeinde bereits konkrete Anfragen vor. Neben dem statistischen Bedarf, belegen die bei der Gemeinde vorliegenden Anfragen die tatsächlich vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies ist zudem durch einen Bauzwang gewährleistet, der als Inhalt für die Kaufverträge vorgesehen ist.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Weiterentwicklung Sünchings zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs nur nach Nordwesten möglich, da im Süden die Talau der Großen Laber liegt und im Nordosten das Industriegebiet bis zur Gemeindegrenze reicht. Potentiale der Innenentwicklung werden unabhängig von einer Wohnbaulandausweisung genutzt und forciert. Die Gemeinde hat in Sünching zuletzt im Jahre 2016 einen Bebauungsplan für ein Wohnbaugebiet am Ortsrand aufgestellt, sodass Entnahmen von Ackerland als landwirtschaftliche Produktionsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit Wohnbauflächen vorsieht, umfasst eine Gesamtfläche von 2,3 ha – davon sind ca. 1,6 ha für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Damit deckt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig den ermittelten Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde ab.

Alternative, freie Grundstücke stehen in der Gemeinde derzeit nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**, Stand 01.06.2023, wird die Gemeinde Sünching dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im LEP werden, bezogen auf die Siedlungsentwicklung, u.a. folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

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

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

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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



Auszug LEP Bayern: Anhang 2 Strukturkarte mit Lage der Gemeinde Sünching (grün), o.M.

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. (...)

Bezogen auf den demografischen Wandel und die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wird auf die Bedarfsbegründung im Kap. 3 verwiesen.

Das geplante Baugebiet schließt am südwestlichen Ortsrand von Sünching an bereits bebauten und wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen an. Aufgrund des hier zum Teil verbindlich vorliegenden Baurechts können diese Flächen als § 30er BauGB Bereich sowie als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ eingestuft werden.

Für die Erschließung können die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld genutzt und verlängert werden. Die Erschließung erfolgt aus Richtung Straße „Am Hopfengarten“. Eine zusätzliche fußläufige Verbindung wird zwischen dem neuen Baugebiet und der Straße „Am Hopfengarten“ geschaffen.

Durch den Anschluss des Baugebietes an die vorhandenen Siedlungsflächen von Sünching soll eine sinnvolle Ortsranderweiterung in Richtung Südwesten erfolgen. Die angrenzenden Flächen im Nordosten sind laut Flächennutzungsplan ebenfalls als potentielle Wohnbauflächen dargestellt, sind derzeit jedoch nicht verfügbar.

Aus Gründen der Konfliktvermeidung mit der südwestlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt die Entwicklung eines öffentlichen Grünstreifens am südwestlichen Baugebietsrand.

Der Sitz der Gemeindeverwaltung, welche zusammen mit den Gemeinden Aufhausen, Mötzing und Riekofen eine Verwaltungsgemeinschaft (VG) bildet, befindet sich in Sünching. Aufgrund der Größe der jeweiligen Mitgliedsgemeinden und vorhandenen Infrastrukturen konzentrieren sich die gemeindlichen Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie die Grundschule, Einrichtungen zur ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung, kulturelle und soziale Treffpunkte sowie die öffentlichen Einrichtungen am Hauptort Sünching.

Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortskern, ca. 700 m entfernt, sowie am nördlichen Ortsrand (REWE) von Sünching vorhanden.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Sünching Pflegeheim“ befindet sich an der Krankenhausstraße in einer südlichen Entfernung von ca. 450 m. Der Bahnhof Sünching ist ca. 1,2 km in Richtung Nordosten entfernt.

Die Siedlungsentwicklung von (Gesamt-)Sünching ist aufgrund der Lage an der Großen Lamber (Ü-Gebiet, LSG), der Bahnlinie sowie des Industriegebiets im Norden stark eingeschränkt.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Sünching ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Dabei übernimmt der Hauptort Sünching die Funktion eines Grundzentrums „zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung“ (3.1.1 Z). Laut Regionalplan soll hier insbesondere die Arbeitsmarktfunktion sichergestellt und ausgebaut werden.

Im allgemeinen ländlichen Raum hat insbesondere „In den Nahbereichen (...) Sünching (...) die Sicherung und Entwicklung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft ein besonderes Gewicht“ (3.2.1 G).

Aus diesem Grunde erfolgt die Entwicklung eines öffentlichen Grünstreifens am südwestlichen Baugebietsrand. Die umliegenden, vorrangig landwirtschaftlich genutzten Wege und Flächen bleiben weiterhin erhalten, um eine Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht negativ zu beeinträchtigen. Die Radien und Breiten der verschwenkten Straßenführung „Am Hopfengarten“ wurden so gewählt, dass Schwer- und landwirtschaftlicher Verkehr konfliktfrei passieren kann.

Die Planungsflächen liegen weder in einem regionalen Grünzug, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sünching wurde am 26.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan wurde am 27.07.2016 mit einer 1. Deckblattänderung und am 04.12.2020 mit einer 2. Deckblattänderung geändert.

Die Planungsflächen sind von diesen Deckblattänderungen nicht betroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als **Allgemeines Wohngebiet** und landwirtschaftliche Flächen dar, die im südlichen Bereich mit einem Punktsymbol für ein vorhandenes Bodendenkmal gekennzeichnet sind.

Im Nord- und Südwesten der Planungsflächen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Nord-~~und Süd~~-osten setzen sich allgemeine Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO fort. Dabei umfassen die Wohnbauflächen im **Nordosten** den vorhandenen Siedlungsbestand. **Im westlichen Anschluss daran** sind potentielle Wohnbauflächen mit Randeingrünung in Richtung Westen dargestellt, die im Zuge der 1. Deckblattänderung am 27.07.2016 in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird durch Deckblatt Nr. 05 geändert, wobei das Vorentwurfsverfahren bereits durchgeführt wurde. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“ erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 05 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching.



Ausschnitt 5. Deckblattänderung (Quelle: Gemeinde Sünching)

Die Gemeinde konnte die Planungsflächen z.T. bereits erfolgreich erwerben (Flächen des Umgriffs des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“), für die daran anschließenden Wohnbauflächen im Südosten steht die Gemeinde in Grundverhandlung und sieht dieser positiv entgegen. Die Neuausweisung gemischter Flächen südöstlich des bestehenden Weges stellt einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss dar. Zudem erfolgt eine Herausnahme von geplanten Wohnbauflächen weiter westlich, die derzeit nicht verfügbar sind.

~~Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.~~

~~Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet mit Randeingrünung in Richtung Nord- und Südwesten (siehe Anlage Bebauungsplan).~~

~~Auf die Darstellung einer Randeingrünung in Richtung Südosten wird aufgrund langfristiger Erweiterungsabsichten in diese Richtung verzichtet.~~

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes Sünching.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Osten greift der Bebauungsplan kleinteilig in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ sowie „Am Hopfengarten“ ein. Der **Bebauungsplan „An der Helmunistraße“** wurde am 28.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, wo Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Die Planungsflächen greifen geringfügig in den südlichen Teil des Bebauungsplanes ein, wo eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen sowie ein „landwirtschaftlicher Weg (Anwandweg)“ festgesetzt sind. Die Pflanzmaßnahmen wurden bislang nicht umgesetzt. **Der Überschneidungsbereich ist in den unten eingefügten Abbildungen rot gekennzeichnet.**

Hier setzt der vorliegende Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche (Ausbau der Straße „Am Hopfengarten“) und eine öffentliche Grünfläche für die Herstellung des Entwässerungsgrabens (Verlagerung der Geländemulde) fest. **Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Helmunistraße“ werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.**



Der **Bebauungsplan „Am Hopfengarten“** wurde am 15.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht und bereits zweimal (1. Änderung vom 24.03.2005, 2. Änderung vom 02.05.2012) geändert. Der Bebauungsplan setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, in dem Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Die Planungsflächen greifen geringfügig in den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes ein, wo eine Wohnbaufläche (Parzelle 1) sowie ein „Pflanzgebot auf Privatgrund zur Ortsandeingrünung, Erstbepflanzung (2-reihig) durch die Gemeinde“ festgesetzt sind. Die Parzelle 1 (Flurstück Nr. 346/5 der Gemarkung Sünching) ist derzeit unbebaut, die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurden bislang nicht umgesetzt. Im Zuge der Vermessung wurde die Parzelle 1 anders (kleiner) abgegrenzt als im Bebauungsplan festgesetzt, ein Streifen wurde dem Flurstück Nr. 346/6 der Gemarkung Sünching zugeordnet.

Hier setzt der vorliegende Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (Gehweg) fest.

Im Nordosten, Nordwesten und Südwesten grenzen Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB an. **Der Überschneidungsbereich ist in den unten eingefügten Abbildungen rot gekennzeichnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten“ werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.**



5 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (...)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planungsflächen liegen überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Aus den im vorherigen Kap. genannten Gründen greift der Bebauungsplan jedoch auch geringfügig in die angrenzenden Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ und „Am Hopfengarten“ ein.

Somit setzt sich die vorliegende Bauleitplanung **aus folgenden Teilbereichen zusammen, die in einem durchgeführt werden:**

- Aufstellung eines Bebauungsplanes im **Regelverfahren nach § 13b BauGB** und
- Teiländerung der Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ sowie „Am Hopfengarten“ **im Verfahren nach § 13a BauGB im Regelverfahren.**

Vorherige Verfahren nach § 13b und 13a BauGB

Es erfolgten im Vorfeld zwei Beteiligungen im Verfahren nach § 13b BauGB und 13a BauGB, die aber aufgrund geänderter Rahmenbedingungen rechtlich nicht zulässig sind. Daher wurde auf ein Regelverfahren umgestellt, wobei die vorherigen Verfahrensschritte als Vorentwurf gewertet werden und die vorliegende Fassung als Entwurf, der im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Entwurfes der 5. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sünching erfolgt.

~~Die Flächen des Geltungsbereiches, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB lagen, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.~~

~~Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind:~~

- ~~▪ die Grundfläche darf nicht größer als 10.000 m² sein,~~
- ~~▪ Zulässigkeit von Wohnnutzungen und~~
- ~~▪ Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.~~

~~Der Teil des Geltungsbereiches, der bislang im Außenbereich lag, umfasst insgesamt 22.325 m². Hiervon sind insgesamt 16.512,46 m² für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist eine versiegelte Fläche von maximal 6.604 m² zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² deutlich unterschritten.~~

~~Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebietes nach § 4 BauNVO als zulässige Art der baulichen Nutzung fest. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO werden explizit ausgeschlossen. Damit ist auch die 2. Voraussetzung für die Verfahrenswahl erfüllt.~~

~~Im Osten grenzen die bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Sünching an. Hier grenzen die Baugebiete „An der Helmunistraße“ und „Am Hopfengarten“ unmittelbar an. Leerstände sind hier nicht vorhanden. Es sind Gebäude in den Bauweisen E+D, E+I+D und E+II mit überwiegend Satteldächern vorhanden. Damit grenzen im Osten sowohl „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ als auch Gebiete nach § 30 BauGB unmittelbar an, die die Planungsflächen bereits städtebaulich prägt.~~

~~Trotz der (noch) nicht vollständigen Bebauung des angrenzenden Baugebietes „Am Hopfengarten“ wird ein Bauungszusammenhang bzw. die Anforderung an die Siedlungsanbindung als erfüllt angesehen.~~

~~In Richtung Nordosten liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück Nr. 350 der Gemarkung Sünching), die im Flächennutzungsplan Sünching jedoch bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Sobald diese Flächen für die Gemeinde verfügbar sind, sollen diese ebenfalls wohnbaulich entwickelt werden. Es ist zu erwarten, dass bei einer Entwicklung ebenfalls eine zeitnahe Bebauung entsteht (Bauzwang in den Kaufverträgen). Derzeit steht die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung jedoch nicht zur Verfügung.~~

~~Auch wenn diese Flächen derzeit (noch) unbebaut und nicht nach § 30 BauGB überplant sind, wird seitens der Gemeinde auch aus dieser Richtung eine Siedlungsanbindung als gegeben angesehen.~~

~~Die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte Bauparzelle 21 ist durch die interne Erschließung des Baugebietes, den Straßenanschluss an die Straße „Am Hopfengarten“ sowie die fußläufige Anbindung des Baugebietes stets in Richtung des bisherigen Siedlungsbereiches im Osten und Südosten hin orientiert. Damit steht auch diese, vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte Parzelle in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich von Sünching.~~

~~Das neue Baugebiet grenzt auf einer Länge von ca. 140 m an das bestehende Baugebiet „Am Hopfengarten“ an. Um ca. 120 m wird die Bebauung nach Nordwesten erweitert. Das neue Baugebiet grenzt demnach überwiegend an den Bestand an, sodass eine Entwicklung des Baugebietes im beschleunigten Verfahren gerechtfertigt ist.~~

~~Die Planungsflächen können an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld angebunden werden. Die Planungsflächen werden mithilfe eines neuen Straßenanschlusses an die Straße „Am Hopfengarten“ angeschlossen. Zu diesem Zweck wird die Straße „Am Hopfengarten“ von der Kreuzung zur Helmunistraße bis zum neuen Anschluss ausgebaut.~~

~~Ein zusätzlicher, straßen-unabhängiger Fußweg dient der fußläufigen Verbindung des Baugebietes mit dem Ortskern und dem städtebaulichen Umfeld. Dieser dient zusätzlich der unterirdischen Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in Richtung Straße „Am Hopfengarten“ bzw. Regenrückhaltebecken.~~

~~Strom- und Telekommunikationsleitungen sind bereits in der Straße „Am Hopfengarten“ vorhanden und können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlängert werden.~~

~~Die neuen Wohnbauflächen werden sich durch ihre Erschließung und Bebauung, die sich an den baulichen und gestalterischen Festsetzungen der umliegenden Baugebiete orientiert, in das städtebauliche Umfeld einfügen und dieses sinnvoll ergänzen. Damit werden die neuen Parzellen im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen von Sünching wahrnehmbar sein.~~

~~Damit kann der 3. Voraussetzung, dem Gebot der Siedlungsanbindung, entsprochen werden.~~

~~Die Entstehung eines neuen, selbstständigen Siedlungsansatzes ist nicht zu erwarten, da die Planungsflächen, wie zuvor beschrieben, an den vorhandenen Siedlungsbereich anknüpfen und an dessen Infrastrukturen angebunden werden.~~

~~Der Gemeinde ist die aktuelle Rechtsprechung zum Verfahren nach § 13b BauGB bekannt.~~

~~Nach § 215a Abs. 3 BauGB können die „§ 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 (...) nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraus-~~

~~sichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“~~

~~Da aufgrund der zu erwartenden Versiegelung und die bauliche Entwicklung erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser zu erwarten sind, wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (s. Kap. 8). Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 241/1, Gmkg. Haidenkofen verbindlich zugeordnet. Die Ausgleichsfläche sowie die naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.~~

~~Die ergänzten Planunterlagen werden im Rahmen einer wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erneut ausgelegt.~~

~~Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen können die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden.~~

~~Unter diesen Voraussetzungen wird an einem Verfahren nach § 13b BauGB weiterhin festgehalten.~~

Verfahren nach § 13a BauGB

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt geringfügig auch im Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ sowie „Am Hopfengarten“.~~

~~Die betroffenen Flächen sind bislang als private Bauflächen mit Pflanzbindung, öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung sowie als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.~~

~~Mit der vorliegenden Planung sollen aus Gründen der Erschließung diese Flächen nun in eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Entwässerungsmulde sowie einen öffentlichen Gehweg geändert werden.~~

~~Die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches, die im Geltungsbereich der Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ sowie „Am Hopfengarten“ liegen, sollen durch die neuen Festsetzungen ersetzt und aufgehoben werden.~~

~~Die bisherige 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten“ sind aufgrund des Umgriffs der jeweiligen Änderung (auf einzelne Parzellen bezogen) nicht von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen.~~

~~Die vorgesehenen Änderungen dienen als Maßnahme der Innenentwicklung.~~

~~Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a., dass die in ihm zulässige Grundfläche nicht größer als 20.000 m² sein darf.~~

~~Der Teil des Geltungsbereiches, der bislang im Geltungsbereich der Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ sowie „Am Hopfengarten“ lag, umfasst insgesamt eine Fläche von 336,98 m². Aufgrund der geplanten Nutzung als Verkehrs- und Grünfläche kann eine Versiegelung von 100 % ausgeschlossen werden. Trotz dessen kann der geforderte Höchstwert von 20.000 m² ebenfalls deutlich unterschritten werden.~~

~~Auch bei den Änderungsflächen sind Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB nicht erkennbar.~~

~~Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.~~

~~Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.~~

~~Im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aus Gründen der Transparenz führte die Gemeinde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dennoch freiwillig durch.~~

~~Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.~~

~~Aus den im vorigen Kapitel genannten Gründen wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.~~

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind über einen Anschluss an die Straße „Am Hopfengarten“ im Nordosten erschlossen. Die Straße „Am Hopfengarten“ ist im Bereich des Baugebietes derzeit als ca. 4,30 m breite Betonstraße ausgebaut und als Ortsstraße einzustufen.

Bis zur Kreuzung zur Helmunistraße wird die Straße „Am Hopfengarten“ im Zuge der Erschließung vollwertig auf eine Breite von 7,60 m (5,80 m Fahrbahn, 1,80 m Gehweg) ausgebaut. Neben der Fahrbahn ist hin zum angrenzenden, neuen Graben ein überfahrbares Bankett von 0,70 m Breite vorgesehen. Daraus ergibt sich eine insgesamt 8,30 m breite öffentliche Verkehrsfläche.

Die verschwenkte Straßenführung dient dabei der Verkehrsberuhigung und der besseren Erschließung der geplanten Parzellen im WA1. Die Radien und Breiten sind so gewählt, dass Schwer- und landwirtschaftlicher Verkehr konfliktfrei passieren kann.

Entlang der auszubauenden Straße „Am Hopfengarten“ ist kein Mehrzweck- oder Parkstreifen vorgesehen, um im Sinne der Konfliktvermeidung den Verkehrsfluss nicht durch parkende Autos zu behindern.

Intern sind die Planungsflächen über eine 7 m breite Erschließungsstraße (5,20 m Fahrbahn, 1,80 m Gehweg) erschlossen. Zum einen verläuft die Erschließungsstraße vom Straßenanschluss am „Am Hofengarten“ als offene Stichstraße in Richtung Südwesten, zum anderen verläuft eine Stichstraße mit Wendehammer in Richtung Südosten.

Die Größe des Wendehammers wurde im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Hier werden zusätzlich vier öffentliche Parkplätze geschaffen.

Unabhängig von der Erschließungsstraße verbindet ein zusätzlicher, 2,0 m breiter Gehweg die Bauflächen mit der Straße „Am Hopfengarten“.

Die Erschließung erfolgt nach den aktuell gültigen Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RASt 06.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Sünching Pflegeheim“ befindet sich an der Krankenhausstraße in einer südlichen Entfernung von ca. 450 m.

Der Bahnhof Sünching ist ca. 1,2 km in Richtung Nordosten entfernt.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen der Gemeinde Sünching im Umfeld kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend.

Die nächstgelegenen Trinkwasserleitungen befinden sich in der Straße „Am Hopfengarten“ und in der Helmunistraße.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

In der Helmunistraße und in der Straße „Am Hopfengarten“ besteht ein Mischwasserkanal. In der Straße „Am Hopfengarten“ ist zusätzlich ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden.

Die Planungsflächen werden im Trennsystem erschlossen.

Innerhalb des Baugebietes und in der auszubauenden Straße „Am Hopfengarten“ wird ein neuer Schmutzwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt. Zusätzlich dient die Fußweg-begleitende Mulde zwischen interner Erschließungsstraße und der Straße „Am Hopfengarten“ der Verlegung des Schmutzwasserkanals.

Die Planungsflächen können an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ angeschlossen werden. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutzwasser der Planungsflächen aufzunehmen und zur Kläranlage Sünching abzuleiten.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, bei der u.a. ein mittlerer Grundwasserstand von 338,58 m ü.NHN sowie ein mittlerer tertiärer Grundwasserstand von 339,0 m ü.NN ermittelt wurde. Demnach liegt Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,0 m unter GOK an.

„Die Böden der Bodenschichten 2 sind aufgrund ihrer sehr geringen Durchlässigkeiten nicht zur Versickerung geeignet. Versickerungsanlagen (z. B. Schächte) sind deshalb mindestens bis in Bodenschicht 3 einzubauen. Da jedoch bereichsweise gespannte Grundwasserverhältnisse zu erwarten sind, ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Versickerung im Bereich des geplanten Baugebiets überwiegend nicht möglich.“ (Baugrunduntersuchung, S. 23)

Aus diesem Grunde wird bei der Erschließungsplanung von einer Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich abgesehen.

Es ist stattdessen vorgesehen, das Niederschlagswasser der neuen öffentlichen Verkehrsflächen mithilfe eines neuen, öffentlichen Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ein oberirdisches Regenrückhaltebecken im Bereich der öffentlichen, gliedernden Grünfläche abzuleiten und zu sammeln. Der neue Regenwasserkanal wird auch innerhalb des festgesetzten Gehweges verlegt.

Das Regenrückhaltebecken wird auf einer Fläche von ca. 0,9 ha für ein erforderliches Volumen von ca. 234 m³ geschaffen. Die Gesamttiefe beträgt rund 1,0 m unter GOK.

Das Niederschlagswasser der auszubauenden Straße „Am Hopfengarten“ wird aus konstruktiven Gründen breitflächig über das Bankett in die neue, verlegte Entwässerungsmulde abgeleitet (s. nachfolgendes Kap.).

Vom Regenrückhaltebecken erfolgt ein Notüberlauf über ein Schachtbauwerk und eine Verbindungsleitung in den bestehenden, öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ und im weiteren Verlauf in die Große Laber.

Beim Bau und der Dimensionierung des bestehenden Regenwasserkanals (und somit auch in der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis enthalten) wurden die Planungsflächen (als

Erweiterungsflächen in nordwestlicher Richtung) bereits mit berücksichtigt und rechnerisch mit einem Regenrückhaltebecken angesetzt.

Die Fußweg-begleitenden Mulden dienen dem Auffangen des Niederschlagswassers der Fußwege. Diese leiten das Niederschlagswasser ebenfalls in den Regenwasserkanal bzw. direkt ins Regenrückhaltebecken ein.

Von einer straßenbegleitenden Versickerung in Form einer Mulde wurde aus Gründen des hohen Grundwasserstandes, der notwendigen Tiefe der Mulde sowie dem notwendigen Mindestabstand zum Grundwasserstand abgesehen.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in privaten Zisternen zu sammeln. Diese werden von der Gemeinde im Zuge der Erschließung hergestellt. Das gesammelte Wasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Die Zisternen erhalten einen Notüberlauf in den angrenzenden, öffentlichen Niederschlagswasserkanal.

Größere oder zusätzliche Anlagen können von den künftigen Grundstückseigentümern jederzeit erstellt werden. Die Zisternen ermöglichen eine erste Pufferung beim Regenereignis und bieten Speichervolumen für die weitere Regenwassernutzung.

6.1.5 Wild abfließendes Wasser / Hangwasser

Die Planungsflächen sind leicht von Südwesten nach Nordosten geneigt. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Geländetiefpunkt.

Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von wild abfließendem Hangwasser und Erdabschwemmungen zu rechnen. Das Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht nachteilig für Grundstücke Dritter verändert werden.

Das auf den Planungsflächen, den umliegenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der im Nordwesten gelegenen Geländemulde bisher anfallende Niederschlags- bzw. Hangwasser wurde durch die bestehende, parallel zur Straße „Am Hopfengarten“ verlaufende Mulde aufgefangen und über einen Einlauf in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ abgeleitet.

Diese Mulde wird im Zuge der Baugebieterschließung zugunsten einer besseren Erschließung der Parzellen im WA1 auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt, ersetzt und aufgeweitet, sodass ein zusätzliches Volumen entsteht. Über eine Verrohrung/Durchlass wird das Niederschlags- und Hangwasser von der neuen Geländemulde in das Schachtbauwerk des Regenrückhaltebeckens und direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ eingeleitet. Damit kann eine Vermischung des Hangwassers aus dem Umfeld und dem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet vermieden werden.

Die im Nordwesten bestehende Geländemulde (Flurstück Nr. 347, Gemarkung Sünching) „entwässerte“ bislang ebenfalls in die bisherige und nun überplante Geländemulde. Um weiterhin einen Abfluss zu gewährleisten, wird im Zuge der Baugebieterschließung eine neue Verrohrung/Durchlass zwischen der Mulde und der neuen Geländemulde (parallel zur Straße „Am Hopfengarten“) geschaffen.

Da im Südwesten landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist hier mit dem Auftreten von Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz der geplanten Nutzungen erfolgt innerhalb des festgesetzten, öffentlichen Grünstreifens die Herstellung einer Böschung, um das hier anfallende Hangwasser der Topografie folgend in Richtung Südosten und in die bestehende Geländemulde (Flurstück Nr. 345/1, Gemarkung Sünching) abzuleiten.

Damit kann sowohl eine Beeinträchtigung der Planungsflächen als auch der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und Geländemulden ausgeschlossen werden.

6.1.6 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens erfolgt die Neuausweisung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität für die Errichtung einer Trafo-Station. Die Lage und Dimension sind bereits im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk abgestimmt.

6.1.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg. Die Parzellen 1 – 20, 22, 23 und 24 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Wendehammer verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Parzelle 21 ist dagegen nicht mit Entsorgungsfahrzeugen anfahrbar. Deren Bewohner müssen daher ihre Entsorgungsbehälter zur Abholung/Entleerung nördlich der Parzelle 20 (Kreuzung der Erschließungsstraßen) bereitstellen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

6.1.8 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Sie wird nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Die Gemeinde kann im Brandfall eine Löschwassermenge von 96 m³/h aus dem geplanten Trinkwassernetz bereitstellen. Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

6.2 Abstandsflächen

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen wird das fertige Gelände definiert. Dieser orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Parzelle (siehe Tabelle Festsetzung 4.2.4). Somit orientiert sich das fertige Gelände des zukünftigen Baugebietes grundsätzlich an der Höhe der neugeplanten Erschließungsstraße. Aus diesem Grund sieht es die Gemeinde für notwendig an, die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen auch auf diese Höhe auszurichten und die Bemessung der Abstandsflächen auf die Höhenlage der Gebäude zu definieren. Somit kann eine harmonischere Integration der Gebietsentwicklung sowie der damit verbundenen Bebauung in das geplante Gelände sowie grundsätzlich in das vorhandene Umfeld sichergestellt werden.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken bereits Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ein. Hierzu zählen die bestehende Straße „Am Hopfengarten“ und die Helmu-

nistraße im Südosten. Beide Straßen sind als Ortsstraßen einzustufen, die als Anwohnerstraßen der Erschließung der umliegenden Wohnbauflächen dienen.

Aufgrund der Funktion, Dimensionierung und der hier verlaufenden, eher geringen Verkehrsbewegungen sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Planungsflächen zu erwarten.

Die bewusst verschwenkte Straßenführung der auszubauenden Straße „Am Hopfengarten“ dient der Verkehrsberuhigung.

Die Krankenhausstraße/ Staatsstraße St2146 ist ca. 230 m südlich entfernt. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Regensburger Straße/ St2111 ist ca. 740 m nordöstlich entfernt. Die Bahnlinie Regensburg – Straubing liegt ca. 1,2 km nordöstlich entfernt. Aufgrund der Distanzen zu den Verkehrsachsen sind ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Bauleitplanung und die Neuausweisung von 24 Wohnbauparzellen wird sich der Verkehr auf der Straße „Am Hopfengarten“ erhöhen. Eine erhebliche Zunahme des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens oder der bereits bestehenden Lärm- und Schadstoffemissionen ist jedoch nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Erschließungsstraßen im Umfeld sowie die umliegenden (Wohn-)Nutzungen sind somit nicht zu erwarten.

6.3.2 Gewerbe

In ca. 160 m südlicher Richtung (entlang der Krankenhausstraße) bestehen gemischte Nutzungen, die sich sowohl aus wohnbaulichen, öffentlichen, kirchlichen, sozialen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zusammensetzen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen als Mischgebiet dargestellt.

Von diesen Nutzungen sind aufgrund der Distanz keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

6.3.3 Landwirtschaft

Die nordwestlich, nordöstlich und südwestlich liegenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- 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.

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

6.4 Naherholung

Die Planungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Rad- oder Wanderwege sind von der Planung nicht betroffen.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft weiterhin erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes sowie durch den Straßen- und Gehwegausbau erhalten.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung sind an anderer Stelle nicht zu erwarten.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz (Flurstück Nr. 354, Gemarkung Sünching) befindet sich ca. 250 m in Richtung Nordosten entfernt.

6.5 Biotope

Innerhalb der Planungsflächen sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Biotopflächen oder Feldgehölze vorhanden.

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sind keine Bäume, Gehölzstrukturen oder Sträucher auf den Planungsflächen vorhanden.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen u.a. eine private Randeingrünung des Baugebietes in Richtung Nordwesten, Südwesten und Südosten vor. In Richtung Nord- und Südwesten sollen 2-reihige Hecken angelegt werden. Aufgrund langfristiger Erweiterungsabsichten soll in Richtung Südosten lediglich eine 1-reihige Hecke angelegt werden.

Ein öffentlicher, gliedernder Grünstreifen im Südwesten dient der Geländeangleichung (Böschung) zwischen den Bauparzellen und den angrenzenden Ackerflächen. Im Falle einer Baugebietserweiterung in Richtung Südwesten soll der Streifen zugunsten neuer Wohnbauflächen aufgelöst werden.

Entlang der Straße „Am Hopfengarten“ und des festgesetzten Gehweges werden naturnahe Geländemulden angelegt.

Da sowohl das oberirdische Regenrückhaltebecken als auch dessen Randbereiche naturnah gestaltet werden sollen, wird die Fläche als öffentliche, gliedernde Grünfläche festgesetzt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen (Mindestbegrünung, Randeingrünung, Verbot von Schottergärten) werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

6.6 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks, FFH- oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden den neu entstehenden Ortsrand hin zur freien Landschaft ausreichend ein und schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

6.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugtiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind.

Nach aktueller Information des FIN-Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen die Planungsflächen in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, der Naturraum-Einheit „Dungau“ und der Naturraum-Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“.

Die potentielle natürliche Vegetation in diesem Bereich wird mit „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zitterseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ beschrieben.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von Flächen der Biotopkartierung, Wiesenbrüter- und Feldvogelgebieten sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und dessen Schwerpunktgebieten. Internationale, europäische oder nationale Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Durch die zukünftige Bebauung auf den bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jedoch mit einer Betroffenheit von Boden- bzw. Wiesenbrütern zu rechnen. Durch die Bauleitplanung gehen die bisherigen Lebensräume und Rückzugsorte gänzlich verloren.

~~Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie Randeingrünungen im Nordwesten, Südwesten und Südosten des Baugebietes sowie Es sind ausreichend~~ Ausweichlebensräumen im unmittelbaren Umfeld der Planungsflächen vorhanden, daher sind ~~jedoch~~ keine negativen Auswirkungen auf die Population von Boden- bzw. Wiesenbrütern zu erwarten.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen selbst, die ackerbaulich genutzt werden und von den umliegenden Siedlungsflächen sowie angrenzenden Straßen bereits anthropogen geprägt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauungen und technische Infrastrukturen im Umfeld vorhanden sind.

6.8 Baugrund und Bodenverhältnisse

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt.

Aus dieser ging u.a. hervor, dass im Geltungsbereich Löß oder Lößlehm in Form von karbonatischen feinsandigen Schluffen oder karbonatfreien tonigen, feinsandigen Schluffen vorliegen.

Nach einer bis zu 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht wurden Böden der bindigen Deckschicht aus Tonen mit unterschiedlich hohen schluffigen, sandigen sowie bereichsweise kiesigen Anteilen aufgeschlossen. Je nach Lage der Bohrung reicht diese Schicht bis in eine Tiefe von 1,95 bis 3,15 m unter GOK.

Danach setzen sich Schichten mit quartären Kiesen und Sanden mit unterschiedlich hohen bindigen Anteilen fort.

Im Gutachten wird ein mittlerer Grundwasserstand von 338,58 m ü.NHN sowie ein mittlerer tertiärer Grundwasserstand von 339,0 m ü.NN definiert, d.h. ca. 1,0 m unter GOK.

„Die Böden der Bodenschichten 2 sind aufgrund ihrer sehr geringen Durchlässigkeiten nicht zur Versickerung geeignet. Versickerungsanlagen (z. B. Schächte) sind deshalb mindestens bis in Bodenschicht 3 einzubauen. Da jedoch bereichsweise gespannte Grundwasserverhältnisse zu erwarten sind, ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Versickerung im Bereich des geplanten Baugebiets überwiegend nicht möglich.“ (S. 23)

Aus diesem Grunde wird von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen. Es erfolgt die zentrale Sammlung von Niederschlagswasser in einem oberirdischen Regenrückhaltebecken und ein Notüberlauf in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“.

Laut Bodenschätzung liegt im Bereich der Planungsflächen die Bodenart Lehm mit Ackerzahlen von 45 bis 76 vor. Damit handelt es sich um wertvolle intensiv genutzte Ackerflächen.

Hinweise zu Auffüllungen, Bergbau oder Geotopen liegen nicht vor.

6.9 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberflächennahen Gewässer vorhanden.

Die Große Laber verläuft in ca. 400 m südöstlicher Richtung.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, HQhäufig-, HQ100- oder HQextrem-Gebieten. Wasserrechtliche Verbote sind somit nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete oder Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

Parallel zur bestehenden Straße „Am Hopfengarten“ verläuft eine Geländemulde, die im Zuge der Erschließung auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt oder kleinteilig (unter der Straße) verrohrt wird.

Nordwestlich und südöstlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden, die das Niederschlags- und Hangwasser der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufnehmen und ableiten.

Die Planungsflächen sind leicht von Südwesten nach Nordosten geneigt. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Geländetiefpunkt.

6.10 Grund-/ Schichtenwasser

Bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurde Grundwasser angetroffen.

Im Gutachten wird ein mittlerer Grundwasserstand von 338,58 m ü.NHN sowie ein mittlerer tertiärer Grundwasserstand von 339,0 m ü.NN definiert, d.h. ca. 1,0 m unter GOK.

„Als grundwasserführend sind im Wesentlichen die quartären Kiese/ Sande der Bodenschicht 3 anzusehen. In Abhängigkeit der Grundwasserdruckhöhe und der Tiefenlage der Unterkante der Bodenschicht 2 liegt das Grundwasser im Erkundungsbereich bereichsweise an der Unterkante der Bodenschicht 2 gespannt vor.“

Aufgrund der Geomorphologie ist im flächenhaften Anschnitt jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwässern (insbesondere bei sandigeren/ kiesigeren Bereichen), Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen.“ (Baugrunderkundung, S. 8)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der gekennzeichneten Bereiche der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des Landesamts für Umwelt (Umweltatlas Bayern – Naturgefahren).

6.11 Altlasten

Es liegen keine Informationen über das Vorkommen von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Bei der durchgeführten Baugrunderkundung erfolgte die Zuordnung von zwei Mischproben nach LAGA M 20 als Z0-Material.

6.12 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches folgendes Bodendenkmal vor:

„Vorgeschichtliche Siedlung, neuzeitlicher Friedhof“ (D-3-7140-0058)

Die Lage und Umgrenzung des vorhandenen Bodendenkmals sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Grundsätzlich sind im Bereich von Bodendenkmälern die gesetzlichen Vorschriften der Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten.

Die Gemeinde plant, die Bodenfunde im Vorfeld der Erschließung mithilfe einer denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu untersuchen und ggf. zu bergen, das sodann Art. 8 zur Anwendung kommen soll.

Bei Erdarbeiten dennoch zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

6.13 Grünordnung

6.13.1 Leitziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Baugebiet in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Hierzu erfolgen Festsetzungen zur nördlichen, westlichen und südlichen Ortsrandeingrünung, öffentlichen Grünflächen, Baumpflanzungen sowie naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen.

Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Umwelt verfolgt.

6.13.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.13.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen werden lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, keine Gehölze vorhanden, bereits geringfügig versiegelt (Straße), im Umfeld z.T. bereits bebaute/versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, Freistromleitungen), landwirtschaftliche Flächen angrenzend	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit, z.T. bereits versiegelt, im südl. Teil Bodendenkmal vorhanden	gering

Wasser	mittlerer Grundwasserabstand; durchschnittliche Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses; keine Oberflächengewässer angrenzend, umgebende Geländemulden, keine wassersensiblen Bereiche o.ä. betroffen, keine Versickerung möglich	gering
Klima/Luft	Freie Lage mit gutem Luftaustausch ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsfläche, Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug	gering
Landschaftsbild	leicht exponierte Lage, Fernwirkung Richtung Westen und Süden, Richtung Osten geringe Einsehbarkeit, im Umfeld Gebäude, Straßen, Wege, Freistromleitung vorhanden, Umfeld landwirtschaftlich geprägt	gering
Zusammengefasst:		gering

6.13.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs werden ausschließlich die Flächen betrachtet, die zukünftig überbaut werden.

Nicht mit in die Berechnung ein gehen die bereits bestehenden Straßenflächen (Betonstraße; 669,61 m²), die öffentlichen Grünflächen sowie das Verkehrsbegleitgrün.

Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab somit:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Allgemeines Wohngebiet	16.512,46 m ²	0,35*	5.779,36 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (neu)	3.013,95 m ²	0,35*	1.054,88 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg	250,14 m ²	0,35*	87,55 m ²
Versorgungsfläche	26,16 m ²	0,35*	9,16 m ²
Gesamt	19.802,71 m²		6.930,95 m²

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ ≤ 0,4, Typ A I, geringer Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Fläche von 6.930,95 m².

Die gewählten Kompensationsfaktoren begründen sich auf folgender Grundlage: u.a.

- Festsetzung einer Randeingrünung in Richtung Norden, Westen und Süden
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der privaten Grundstücke
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen
- Beschränkung der zu versiegelnde Fläche durch GRZ und GFZ
- Beschränkung der zulässigen Wand- und Firsthöhen
- Festsetzungen zur Dachformen und -farben, Begrünung von Flachdächern
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen

6.13.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Fläche der Gemeinde Sünching möglich.

Der erforderliche Kompensationsumfang von 6.930,95 m² kann auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 241/1 der Gemarkung Haidenkofen erbracht werden.

Die Ausgleichsfläche liegt ca. 1,4 km südwestlich des Baugebietes „Am Hopfengarten II“, wurde bisher landwirtschaftlich, extensiv bewirtschaftetes als Grünland genutzt und ist nahezu eben. Im Westen sowie im Osten grenzen wasserführende Geländemulden an, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze ist bereits eine lineare mesophile Gehölzanpflanzung vorhanden.

Nach Auskunft des FIS-Natur online befindet sich hier das amtlich kartierte Biotop Nr. 7140-0125-002 „Gräben mit Gewässerbegleitgehölz in der Laaberaue südlich und südwestlich von Haidenkofen“, welches sich zu 98 % aus einem linearen Gewässer-Begleitgehölz, 1 % aus Unterwasser- und Schwimmblattvegetation und zu 1 % aus nasser Initialvegetation zusammensetzt. Das Biotop ist auch als ABSP Fläche Nr. B125.02 Donau-Isar-Hügelland kartiert.

Die amtliche Biotopkartierung verläuft zeichnerisch ca. 10 m nach Süden versetzt parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze (s. nachfolgende Abbildung), das Biotop verläuft in der Realität jedoch entlang der Flurstücksgrenze. Die Biotopfläche soll weiterhin bestehen bleiben, es erfolgt kein Eingriff.

Das Flurstück Nr. 241/1 liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00558.01 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg.

Das Flurstück ist über die östlich gelegene Straße und das nordöstlich angrenzende Flurstück Nr. 243 der Gemarkung Haidenkofen erschlossen.

Nach Information des FIS-Natur online liegt das Flurstück in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) Donau-Isar-Hügelland mit „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ als potentielle natürliche Vegetation. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Nr. 16).

Das Flurstück ist nicht als Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulisse kartiert.



Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 241/1, Gemarkung Haidenkofen, und amtlich kartierten Biotop, o.M.

Die Ausgleichsmaßnahmen setzen sich zusammen aus

- der Entwicklung einer qualitativen linearen Gehölzpflanzung in Form einer 5-reihigen Hecke entlang der südlichen Flurstücksgrenze (Maßnahmentyp A),
- der Entwicklung artenreicher krautiger Ufersäume und -fluren parallel zur Geländemulde (Maßnahmentyp B) und
- der Entwicklung eines artenreichen extensiven Grünlandes (Maßnahmentyp C).

Die festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzfläche mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

7 Anlage: Umweltbericht

7.1 Beschreibung der Planung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand von Sünching zu decken und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Planungsflächen umfassen insgesamt 2,3 ha und knüpfen gemäß dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden an die bestehenden Siedlungsflächen von Sünching sowie deren Infrastrukturen an.

Da der Geltungsbereich aus Gründen der Erschließung geringfügig in die angrenzenden Bebauungspläne eingreift, sollen diese im gleichen Atemzug mit geändert werden.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind leicht von Nordwesten nach Süden geneigt.

Um voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden und die Eingriffe zu kompensieren, werden ein Grünordnungsplan erstellt und naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zugeordnet.

7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bezüglich des Ausbaus der Straße „Am Hopfengarten“ wurden im Vorfeld des Verfahrens verschiedene Planungsalternativen geprüft. Da im Umfeld landwirtschaftliche Nutzflächen bestehen, sollten zum einen weiterhin die Voraussetzungen für den landwirtschaftlichen Verkehr geschaffen werden. Zum anderen sollte der Begegnungsverkehr, der mit der Baugebietsentwicklung zu erwarten ist, konfliktfrei möglich sein. Nicht zuletzt sollte die Straßenraumgestaltung das Fahren mit überhöhten Geschwindigkeiten und das Versperren durch parkende PKWs vermeiden. Schlussendlich entschied man sich für die vorliegende, verschwenkte Straßenführung in der entsprechenden Breite.

Weitere Planungsalternativen ergaben sich geringfügig im Zusammenhang mit der Lage und Dimension des Regenrückhaltebeckens sowie des internen Fußweges, die im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft wurden.

7.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

7.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, wird die Gemeinde Sünching dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Regionalplan Region Regensburg (11) ordnet Sünching ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Dabei übernimmt der Hauptort Sünching die Funktion eines Grundzentrums „zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung“ (3.1.1 Z). Laut Regionalplan soll hier insbesondere die Arbeitsmarktfunktion sichergestellt und ausgebaut werden.

Im allgemeinen ländlichen Raum hat insbesondere „In den Nahbereichen (...) Sünching (...) die Sicherung und Entwicklung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft ein besonderes Gewicht“ (3.2.1 G).

Die Planungsflächen liegen weder in einem regionalen Grünzug, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

7.2.2 Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching, ortsüblich bekanntgemacht am 26.02.2010, ist ein Landschaftsplan integriert.

Im Landschaftsplan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine anzustrebende Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese wird im Zuge dieser Bauleitplanung überplant und nach außen an den neuen Ortsrand verlagert.

Im Westen grenzen Flächen an, für die das Anstreben einer „Mindestausstattung an Hecken und naturnahen Kleinstrukturen“ dargestellt ist.

7.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.3.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching und umfassen eine Fläche von 2,3 ha. Im Nordosten, Nordwesten und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten und Südosten setzen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Sünching fort.

Im Nordosten liegt die Straße „Am Hopfengarten“, welche im Bereich des Baugebietes als Betonstraße ausgebaut ist. Damit sind bereits teilweise Versiegelungen vorhanden.

Parallel zur Straße „Am Hopfengarten“ verläuft auf der Seite der geplanten Wohnbauflächen eine straßenbegleitende Geländemulde. Nordwestlich und südlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind leicht von Nordwesten nach Süden geneigt. Gehölze oder Sträucher sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden.

Auf die Planungsflächen wirken bereits Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen „Am Hopfengarten“ und die Helmunistraße im Südosten ein. Diese sind jedoch aufgrund der Funktion und Dimensionierung sowie der hier verlaufenden, eher geringen Verkehrsbewegungen als nicht erheblich einzustufen.

Die Krankenhausstraße/ Staatsstraße St2146 ist ca. 230 m südlich entfernt. Die Regenburger Straße/ St2111 ist ca. 740 m nordöstlich entfernt. Die Bahnlinie Regensburg – Straubing liegt ca. 1,2 km nordöstlich entfernt. Aufgrund der Distanzen sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung gehen hiervon ebenfalls keine negativen Auswirkungen aus.

Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld entstehen ebenfalls Immissionen auf den Planungsflächen.

Somit sind die Planungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Radwege sind nicht vorhanden.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

In der Umgebung bestehen Straßen, Flurwege, Geländemulden, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und Nähe zu Ortsstraßen ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Biotope, schützenswerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden.

Nach Information des FIS-Natur online liegt das Flurstück in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) Gäulandschaften im Dungau mit „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ als potentielle natürliche Vegetation. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Nr. 16).

Die Planungsflächen sind nicht als Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulisserie kartiert.

Aufgrund der intensiven Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten. **Lediglich ein Vorkommen von Feldbrütern ist nicht auszuschließen. Da jedoch im Umfeld genügend Ausweichlebensräume vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.**

7.3.3 Schutzgut Boden

Die Planungsflächen sind zum Großteil unversiegelt. Eine Vorbelastung des Bodens besteht durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

Nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf liegen im Bereich des Geltungsbereiches laut Bodenschätzung die Bodenart Lehm mit Ackerzahlen von 76, 71 und 45 vor.

Durch die Straße „Am Hopfengarten“ sind bereits Versiegelungen vorhanden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Aus dieser ging u.a. hervor, dass im Geltungsbereich Löß oder Lößlehm in Form von karbonatischen feinsandigen Schluffen oder karbonatfreien tonigen, feinsandigen Schluffen vorliegen.

Nach einer bis zu 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht wurden Böden der bindigen Deckschicht aus Tonen mit unterschiedlich hohen schluffigen, sandigen sowie bereichsweise kiesigen Anteilen aufgeschlossen. Je nach Lage der Bohrung reicht diese Schicht bis in eine Tiefe von 1,95 bis 3,15 m unter GOK. Danach setzen sich Schichten mit quartären Kiesen und Sanden mit unterschiedlich hohen bindigen Anteilen fort.

„Die Böden der Bodenschichten 2 sind aufgrund ihrer sehr geringen Durchlässigkeiten nicht zur Versickerung geeignet. Versickerungsanlagen (z. B. Schächte) sind deshalb mindestens bis in Bodenschicht 3 einzubauen. Da jedoch bereichsweise gespannte Grundwasserverhältnisse zu erwarten sind, ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Versickerung im Bereich des geplanten Baugebiets überwiegend nicht möglich.“ (S. 23)

Laut Bodenschätzung liegt im Bereich der Planungsflächen die Bodenart Lehm mit Ackerzahlen von 45 bis 76 vor. Damit handelt es sich um wertvolle intensiv genutzte Ackerflächen.

Hinweise zu Altlasten, Auffüllungen, Dolinen, Bergbau oder Geotopen liegen nicht vor.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberflächennahen Gewässer vorhanden.

Die Große Laaber verläuft in ca. 400 m südöstlicher Richtung. Aufgrund der Distanz liegen die Planungsflächen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, HQhäufig-, HQ100- oder HQextrem-Gebieten. Wasserrechtliche Verbote sind somit nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete oder Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Planungsflächen sind leicht von Südwesten nach Nordosten geneigt.

Parallel zur bestehenden Straße „Am Hopfengarten“ verläuft eine Geländemulde, die im Zuge der Erschließung auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt oder kleinteilig (unter der Straße) verrohrt wird.

Nordwestlich und südöstlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden, die das Niederschlags- und Hangwasser der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufnehmen und ableiten.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und den Straßenverkehr im Umfeld.

Bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurde Grundwasser angetroffen. Es wird ein mittlerer Grundwasserstand von 338,58 m ü.NHN sowie ein mittlerer tertiärer Grundwasserstand von 339,0 m ü.NN definiert, d.h. ca. 1,0 m unter GOK.

„Als grundwasserführend sind im Wesentlichen die quartären Kiese/ Sande der Bodenschicht 3 anzusehen. In Abhängigkeit der Grundwasserdruckhöhe und der Tiefenlage der Unterkante der Bodenschicht 2 liegt das Grundwasser im Erkundungsbereich bereichsweise an der Unterkante der Bodenschicht 2 gespannt vor.“

Aufgrund der Geomorphologie ist im flächenhaften Anschnitt jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwässern (insbesondere bei sandigeren/ kiesigeren Bereichen), Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen.“ (Baugrunderkundung, S. 8)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der gekennzeichneten Bereiche der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des Landesamts für Umwelt (Umweltatlas Bayern – Naturgefahren).

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching. Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzflächen sowie Ortsstraßen.

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen eher gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Süden. Trotz der infrastrukturellen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Planungsgebiet als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Diese sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden. Der Planungsbereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Sünching.

Großräumig versiegelte und bebaute Flächen im näheren Umfeld existieren bereits. Die Planungsflächen weisen ebenfalls bereits teilweise Versiegelungen auf.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching und sind leicht von Nordwesten nach Süden geneigt. Die Flächen sind aus Richtung Norden, Westen und Süden aus einsehbar.

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzflächen, Gebäude sowie Ortsstraßen.

Eine Fernwirkung entsteht in Richtung Süden und Westen, da hier großzügige landwirtschaftlich Flächen angrenzen. In die anderen Richtungen sind Gebäude, Straßen und Infrastrukturen bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, kleinere Ortschaften mit ländlichem Charakter sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches folgendes Bodendenkmal vor:

„Vorgeschichtliche Siedlung, neuzeitlicher Friedhof“ (D-3-7140-0058).

Für diese Flächen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art 7 DSchG hingewiesen.

Für die restlichen Bereiche der Planungsflächen gilt: sollten Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

7.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Entwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

7.4.1 Schutzgut Mensch

Durch die Bauleitplanung entstehen versiegelte und bebaute Flächen im Umfeld von vorhandenen Wohnnutzungen. Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Bebauung (baubedingt).

Auf das Planungsgebiet wirken bereits die vorhandenen Emissionsquellen der umliegenden Straßen, Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzung ein. Schalltechnische Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

Auf die wohnbaulich genutzten angrenzenden Parzellen im Umfeld sind unterschiedliche Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien und offenen Lage können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzungen zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen sowie Fußwege wird gemäß der Erschließungsplanung zukünftig geringfügig über der aktuellen Urgeländehöhe liegen. Je Parzelle sind Höhenbezugspunkte für die Erdgeschossrohfußbodenoberkanten (EFOK) festgesetzt, die sich an der Höhenlage der angrenzenden Straße orientieren und diese geringfügig (0,10 m) überschreiten dürfen. Hintergrund für die Festsetzung der EFOK-Höhen ist u.a. der Schutz der Bauparzellen vor eindringenden Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen. Gemäß den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 3.14 sind Auffüllungen bis zum Niveau der festgesetzten Höhenbezugspunkte je Parzelle zulässig.

Sowohl mit der Herstellung der Erschließungsstraßen und Fußwege als auch durch die festgesetzten Höhenbezugspunkte der EFOK und zulässigen Auffüllungen wird sich das zukünftige Geländeniveau gänzlich verändern bzw. nicht mehr vorhanden sein. Ein Bezug der zukünftigen Abstandsflächen zum Urgelände (gemäß Regelung BayBO) ist somit nicht mehr sinnvoll. Es erfolgt eine abweichende Festsetzung zum Bezug der Abstandsflächen auf das hergestellte Gelände.

Damit können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (und das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) vermieden werden.

Es ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen durch das Allgemeine Wohngebiet im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Aufgrund der Größe der Siedlungsflächenerweiterung ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs jedoch als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Schule etc.) in Betracht gezogen werden.

Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen durch den Ausbau der Straße „Am Hopfengarten“ sind nicht zu erwarten. Die Straßenplanung erfolgte bewusst im Hinblick auf einen konfliktfreien Begegnungsverkehr, landwirtschaftlichen Verkehr sowie der Verkehrsberuhigung.

Die Überplanung der vorhandenen Geländemulden kann negative Auswirkungen auf die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vernässung) vermeiden.

Die im Umfeld vorhandenen Geländemulden und Flurweg bleiben weiterhin bestehen.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch die getroffenen Festsetzungen (Gebäudehöhen, Randeingrü-

nung, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen minimiert werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

7.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Ein Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist (landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an Straßen) und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen, Straßen sowie die Nutzung selber bereits anthropogen beeinflusst ist.

Es sind keine Biotope, schützenswerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen vorhanden.

Nach Abarbeitung/ Abschichtung der entsprechenden Pflanzen- und Tiergruppen (SaP-Prüfliste des LFU) ist auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Biber, Fledermäuse), Kriechtiere (Zauneidechse), Lurche (Gelbbauchunke, Wechselkröte, Knoblauchkröte, Laubfrosch), Libellen (Grüne Keiljungfer), Weichtiere (Gemeine Flussmuschel) sowie Gefäßpflanzen (Kriechender Sellerie) aufgrund der Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen bzw. im Gebiet ihren Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Es ist damit zu rechnen, dass hauptsächlich euryöke Arten (relativ tolerant gegenüber Veränderungen oder Beeinträchtigungen ihres Habitats) auf den Planungsflächen insofern vorkommen, als dass sie diese in den Vegetationsmonaten als (Teil-)Lebensraum, bzw. erweitertes Jagd- oder Nahrungsareal nutzen. Nahrungsgäste ohne engen Bezug (Brut, Hauptlebensraum) zum Untersuchungsgebiet sind daher zu erwarten.

Aufgrund der Struktur des Planungsgebietes (landwirtschaftlich genutzt, bereits bebaute Siedlungsflächen im Umfeld) gelten vor allem bodenbrütende Vogelarten (der potentiell vorkommenden, geschützten Vogelarten) als prüfungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte Brutvogelart Feldlerche; ihre Lebensraumsprüche werden generell erfüllt. Jedoch ist es aufgrund der bestehenden **Wohnnutzung** sowie der Straßen im Umfeld **unwahrscheinlich**, dass die Feldlerche auf den Planungsflächen den Brut- oder Hauptlebensraum haben könnte. ~~Diese Vogelart kann die Planungsflächen nur maximal als Teillebensraum nutzen.~~

Gleiches gilt für das Rebhuhn. Diese Art bevorzugt strukturreiche, extensiv bewirtschaftete Ackerbrachen; weniger solch intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen kann der Eingriff kompensiert werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (Randeingrünung, Mindestbegrünung etc.) können negative Umweltauswirkungen vermieden werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

7.4.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung geht die natürliche Ertragsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft verloren.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Auf den bebaubaren Flächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Das Bodengutachten ergab, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Planungsf lächen nicht möglich ist. Es sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen notwendig.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Nutzungen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen, sind nicht geplant.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, unter Einhaltung der einschlägigen Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in einem oberirdischen Regenrückhaltebecken gesammelt. Von hier erfolgt eine Einleitung in den Regenwasserkanal in der Straße „Am Hofengarten“. Das im Umfeld anfallende Hangwasser wird ebenfalls gezielt dem Regenwasserkanal zugeführt.

Negative Auswirkungen auf die im Umfeld bestehenden Bachläufe sind nicht zu erwarten.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlags-

wassers generell nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

7.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches sind durch die entstehenden Wohnnutzungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Planungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im weiten und nahen Umfeld der Planungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die bauliche Entwicklung im Allgemeinen Wohngebiet wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der noch freien Flur wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Südosten und Westen zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Sünching wahrgenommen werden.

Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern und Randeingrünung können eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

7.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die vorhandene Betonstraße bliebe weiterhin bestehen.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Die verbindlich zugeordneten Flächen würden nicht aufgewertet werden.

Der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- Festsetzung einer Randeingrünung in Richtung Norden, Westen und Süden
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der privaten Grundstücke
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen
- Beschränkung der zu versiegelnde Fläche durch GRZ und GFZ
- Beschränkung der zulässigen Wand- und Firsthöhen
- Festsetzungen zur Dachformen und -farben, Begrünung von Flachdächern
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen

7.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde Sünching nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

7.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Kompensationsumfang von 6.930,95 m² kann auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 241/1 der Gemarkung Haidenkofen, Gemeinde Sünching, erbracht werden.

7.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Für detaillierte Informationen zum Schutzgut Boden und Wasser erfolgte eine Baugrunduntersuchung.

7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

7.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.