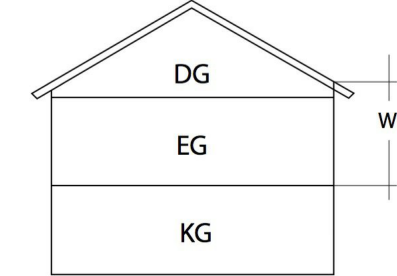
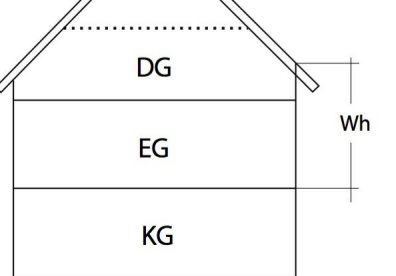


Gebäudetypen (Vorschläge)
Die genannten Maße sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen

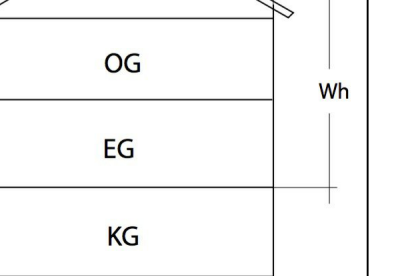
Gebäudetyp E+D (barrierefrei)
Wandhöhe (Wh): max. 4,50 m (im Mittel)
Dachform: SD, WD
Dachneigung: 20° - 24°
Firsthöhe: max. 7,50 m
Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss bis OK First.



Gebäudetyp E+D
Wandhöhe (Wh): max. 4,50 m (im Mittel)
Dachform: SD
Dachneigung: 40° - 44°
Firsthöhe: max. 8,50 m
Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss bis OK First.
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein. (Die Summe der Flächen mit einer Mindesthöhe von 2,30 m darf mehr als 1/3 der Grundfläche betragen.)



Gebäudetyp E+1
Wandhöhe (Wh): max. 6,50 m (im Mittel)
Dachform: FD, SD, PD, PDv, WD, ZD
Dachneigung: 20° - 24° bei SD, WD, ZD
15° - 25° bei PD
15° - 20° bei PD
Firsthöhe: max. 8,50 m
Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss bis OK First.



WA	II
0,35	0,7
o	E+D / E+1
-	-

Zeichnerische Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	
Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	max. zulässigen Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Gebäudetyp

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- FD / PD / PDv / SD / WD / ZD Flachdach / Pultdach / versetztes Pultdach / Satteldach / Walmdach / Zeltdach
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- - - Flächen für Garagen oder Carports

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Mehrzweckstreifen (öffentlich)
- Verkehrsflächen sonstiger Zweckbestimmung (öffentlich)
- F Fußweg

Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot: Baum (nicht standortgebunden)

Sonstiges

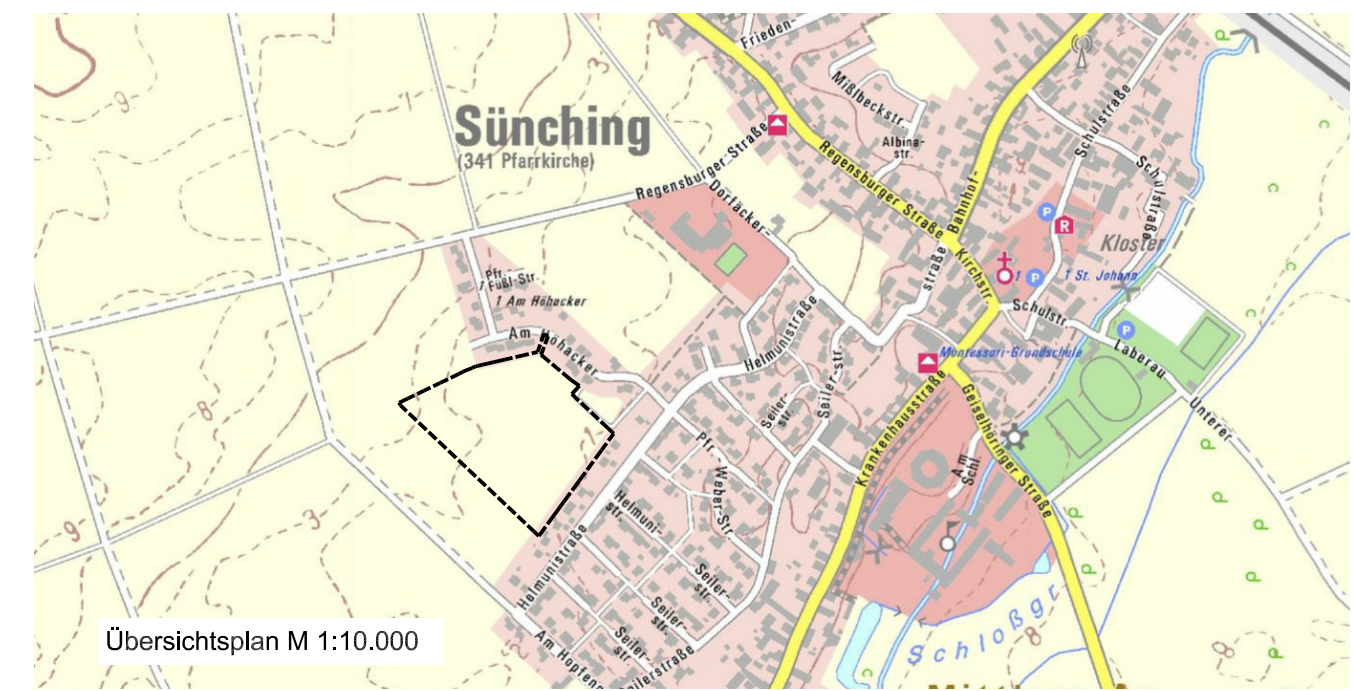
- Geltungsbereich

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 292 bestehende Flurnummern
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- ▶ vorgeschlagene Zufahrt
- 3 Parzellennummern

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2015 hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 16.11.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2015 hat in der Zeit vom 04.11.2015 bis 04.12.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2016 bis 08.03.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2016 bis 11.03.2016 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sünching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.04.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.04.2016 als Satzung beschlossen.
Sünching, den 20.04.2016
Robert Spindler, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Sünching, den
Robert Spindler, 1. Bürgermeister



Gemeinde Sünching
Landkreis Regensburg

Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Höhacker IV“ mit gleichzeitiger Teiländerung des Bebauungsplans „Höhacker I“

M 1:1.000
19.04.2016

Verfasser:
EBB INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Michael-Burgau-Str. 22a, D-93049 Regensburg E-Mail: ebb@ebb-gmbh.de
Telefon 0941/2004-0, Telefax 0941/2004-200 www.ebb-ingenieure.de



Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Höhäcker IV“ mit gleichzeitiger Teiländerung des Bebauungsplans „Höhäcker I“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

19.04.2016



Projekt-Nr.: 570261

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

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

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)
- 2 Bauweise
- 3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5 Grünordnung
 - 5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke
 - 5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen
- 6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Abstandsflächen
- 2 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1 Hauptgebäude
 - 2.2 Garagen / Carports
- 3 Auffüllungen / Abgrabungen
- 4 Einfriedungen

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Baugrund
- 2 Vorkehrungen gegen Wassereinträge
- 3 Befestigte Flächen
- 4 Behandlung von Niederschlagswasser
- 5 Regenerative Energie
- 6 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen
- 7 Hinweise zum Brandschutz
- 8 Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
- 9 Kommunale Abfallentsorgung
- 10 Land- und Forstwirtschaft
- 10 Meldung von Bodendenkmälern
- 11 Altlasten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 2 WE
Doppelhaus	max. 1 WE pro Doppelhaushälfte

2 Bauweise

Die Bauweise ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Pro Parzelle ist jeweils ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zulässig.

Darüber hinaus ist ein Doppelhaus, das sich über zwei Parzellen erstreckt, ebenfalls grundsätzlich zulässig. Die erforderliche Abstimmung der Bauanträge für Doppelhäuser erfolgt im Genehmigungsverfahren.

3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen oder Carports sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss eine Stellfläche von mindestens 5 m freigehalten werden, die zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 20 m² sowie Stellplätze zugelassen.

5 Grünordnung

5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

In den Gärten an den Erschließungsstraßen ist mindestens 1 Laubbaum (Hausbaum) als Hochstamm zu pflanzen. Der Baum ist dauerhaft und entsprechend seiner natürlichen Wuchsform zu erhalten (Empfehlungen zur Bepflanzung siehe Begründung).

Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Baumpflanzungen vorgesehen (Empfehlungen zur Bepflanzung siehe Begründung).

6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ in der Begründung.

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 10.805 m² und wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme der Gemeinde auf FINr 227, Gmkg Haidenkofen ausgeglichen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist vorab mit dem WWA Regensburg und dem Fischereiberechtigten oder der Fachberatung Fischerei abzustimmen.

¹ s. Begründung Kap. 3

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen zählt die unter Punkt 3 festgelegte aufgefüllte fertige Geländeoberfläche.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Hauptgebäude

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Dachdeckung	Kleinteilige Dachelemente aus Beton / Ton in roter Farbe
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0.80 m Balkone: max. 0,30 m (über Balkonvorderkante)
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Dachgauben: nur bei Gebäudetyp E + D als stehende Formate von max. 2,5 m ² Ansichtsfläche Gaubenabstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Gaubenabstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge Dacheinschnitte sind unzulässig
Zwerchgiebel	Länge max. ⅓ der Gebäudelänge, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst
Wandhöhen	Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der fertigen Straßenoberkante mit der Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes. Die zulässigen Wandhöhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Höhenlage	<p>Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 15 cm über dem Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Bezugspunktes.</p> <p>Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.</p>
-----------	--

2.2 Garagen / Carports

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Wandhöhe	<p>3,00 m im Mittel</p> <p>Die Wandhöhe wird gemessen von dem Schnittpunkt der fertigen Straßenoberkante mit der Grenz wand bzw. grenznahen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.</p>
Höhenlage	<p>Die Höhenlage der OK Rohfußboden der Garagen darf max. 15 cm über dem Schnittpunkt der Grenz wand bzw. grenznahen Außenwand mit der fertigen Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN sowie bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben.</p>

3 Auffüllungen / Abgrabungen

Die unbebaute Grundstücksfläche ist auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen. Diese Höhenlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten. Der Nachbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstücks anzupassen. Abgrabungen auf Grundstücksflächen sowie Böschungen und Stützmauern zu Straßen und bebaubaren Nachbargrundstücken sind unzulässig.

Das Höhenniveau des neu gestalteten Geländes entspricht der fertigen Geländeoberfläche.

An den Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand ist das natürliche Gelände mittels Abböschungen beizubehalten.

Mauern sind nur im Bereich von Terrassen zulässig.

4 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind senkrecht gelattete Holzzäune oder senkrechte Stabzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur freien Landschaft und zu Nachbargrundstücken sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Stabzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Um Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen, sind die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Es ist ein Abstand von mindestens 10 cm zwischen der Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Zusätzlich zu der vorliegenden Baugrunduntersuchung zum Baugebiet Höhäcker I, die bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht vorliegt, werden ergänzende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist der Mutterboden auch auf den Flächen der Bebauung, nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regeln, verwiesen. Ebenso werden bodenfremde Materialien, wie sie beim Bau von Gebäuden anfallen, getrennt gesammelt und getrennt entsorgt.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

2 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und wild abfließendes Wasser

Aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchungen ist im Umgriff des Bebauungsplanes mit einem Grundwasserspiegel bei ca. 1 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Es sind deshalb Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

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

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

3 Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

4 Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m³, davon 3 m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten und verzögert abgegeben. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Die Regenwasserzysternen werden auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen der Erschließungsarbeiten errichtet.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands nur begrenzt möglich. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Für die geplante Niederschlagswasserentsorgung wurde bereits vom Landratsamt mit Bescheid vom 17.06.2015 eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis erteilt; die vorliegende Baugebietserweiterung ist darin bereits berücksichtigt. Eine Vergleichmäßigung des Niederschlagswassers erfolgt analog der Baugebiete BA I-III auf den Grundstücken (Vergleichmäßigungszisternen, Einbau durch Gemeinde) und durch die Einleitung in das Regenrückhaltebecken beim Bauabschnitt „Höhäcker I“, das bereits dafür dimensioniert ist.

5 Regenerative Energie

Alle Gebäude können mit ihren Dachflächen nach Süd bzw. Südwest ausgerichtet werden und sind daher bei entsprechender Ausrichtung sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung geeignet.

Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude zu berücksichtigen sowie zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Erdwärme zu verwenden. Auf den grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalt von geothermischen Anlagen wird hingewiesen.

6 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz weist auf folgendes hin:

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

verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen sind zu kennzeichnen.

7 Hinweise zum Brandschutz

Beim Gebäudetyp E+D ist für den zweiten Rettungsweg eine max. Brüstungshöhe von 8 m zulässig und ein Rettungsfenster von min. 0,6 m x 1,0 m erforderlich. Für Fenster, die als Rettungswege dienen, ist Art. 35 Abs. 4 BayBO zu beachten.

Der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz empfiehlt besonders bei Neubauten die Anbringung von Rauchmeldern. Die positive Einsatzerfahrung der Feuerwehren belegt, dass durch automatische Brandmelder mit wenig finanziellem Aufwand der Personen-, Sach- und Umweltschutz wesentlich verbessert werden kann.

8 Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, hierzu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.

Bei Bepflanzungen ist von unterirdischen Leitungen ein Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitungstrasse einzuhalten.

9 Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist gewährleistet. Die Anwohner der Parzelle 1, 18 und 25 müssen allerdings bis zum endgültigen Ausbau des Straßennetzes die Abfallbehälter an der nächsten anfahrbaren Stelle (Einmündung zur Stichstraße) bereitstellen.

10 Land- und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch für größere Maschinen ungehindert möglich sein. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauzeit sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

10 Meldung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Regensburg Tel. 0941/40090) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

11 Altlasten

Im Plangebiet gibt es keine Altlastenverdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.



Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Höhäcker IV“ mit gleichzeitiger Teiländerung des Bebauungsplans „Höhäcker I“


Begründung mit Umweltbericht

19.04.2016



Projekt-Nr.: 570261

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

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

INHALT

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Anlass
- 1.2 Lage und Bestand

2 Planungskonzeption

- 2.1 Planungsziele und Baulandbedarf
- 2.2 Geplante Nutzung
- 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Ver- und Entsorgung
- 2.6 Altlasten
- 2.7 Immissionen
- 2.8 Grünordnung
- 2.9 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 3.1 Bestandsbeschreibung
- 3.2 Beschreibung des Eingriffs
- 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- 3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche
- 3.5 Ausgleichsmaßnahme

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

5 Flächenbilanz

II Umweltbericht

1 Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Merkmale des Verfahrens
- 3.2 Monitoring
- 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Sünching die zwischen altem Ortsrand und dem Baugebiet Höhäcker I und III gelegene Fläche als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und zu diesem Zweck einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching ist die überplante Fläche als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird ein Teil des Bebauungsplans Höhäcker I überplant, da die dort ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen in diesem Umfang nicht mehr benötigt werden. Am nördlichen Rand wird die im Bebauungsplan „Höhäcker I“ dargestellte öffentliche Grünfläche auf FINr. 368/1 dem Privatgrundstück FINr. 367/15 zugeordnet. Am westlichen Rand ist im Bereich der im Bebauungsplan „Höhäcker I“ ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ein Gehweg mit Grünstreifen geplant.

Die Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplans „Höhäcker IV“ ersetzen in diesen Bereichen die Darstellung des älteren Bebauungsplans „Höhäcker I“.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Sünching und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist umgeben

- von den Wohngebieten Höhäcker I und Höhäcker III im Norden,
- vom Wohngebiet Höhäcker I und dem Regenrückhaltebecken im Nordosten,
- vom alten Ortsrand (Wohngebiet) im Südosten,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Baulandbedarf

Die Gemeinde Sünching gehört raumordnerisch zum ländlichen Raum und liegt zwischen den Oberzentren Regensburg und Straubing südlich der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg-Passau. Die Gemeinde ist hinsichtlich der Raumstruktur als Kleinzentrum mit Mittelpunktfunktion dargestellt. Im Regionalplan¹ wird die günstige Schienennahverkehrsverbindung zum Oberzentrum Regensburg hervorgehoben sowie auf die Notwendigkeit einer nachhaltigen Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten hingewiesen.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre beträgt durchschnittlich 0,8 %. Hinsichtlich der günstigen Schienenverbindung und der geplanten Einbindung in ein Regio-S-Bahn-System mit Verbindung zum Verdichtungsraum Regensburg ist für Sünching von einer Verbesserung der Eignung als Wohn- und Arbeitsplatzstandort auszugehen.

¹ Regionalplans Region Regensburg (11)

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans ist Teil des Entwicklungskonzepts für den nordwestlichen Ortsrand von Sünching¹, das in diesem Bereich die Entwicklung qualitativ hochwertiger Wohngebiete ermöglicht. Für alle Bauabschnitte ist ein Trennsystem sowie die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken und in einem Rückhaltebecken im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Baugebiet Höhäcker I) vorgesehen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die bereits umgesetzten Baugebiete Höhäcker I bis III erweitert und die vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt bzw. ergänzt.

Nachverdichtungspotenziale

Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen in einer relevanten Größenordnung sind zur Zeit im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt und stehen für eine Nachverdichtung und Nutzung als Wohnbauland zur Zeit nicht zur Verfügung.

Baulücken / Leerstände

Die vorhandenen Wohngebiete im Gemeindegebiet Sünching sind alle abgewickelt und bis auf wenige Privatgrundstücke vollständig bebaut. Die Gemeinde Sünching bietet auf ihrer Internetseite einen kostenlosen Service an, leerstehenden Räume und Gebäude im Internet zu veröffentlichen (Leerstandsbörse). Zur Zeit sind dort keine Objekte verfügbar.

Nachfrage

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und erweitert vorhandene Wohngebiete im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Hauptort Sünching. Insbesondere für den Hauptort Sünching besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Für das Baugebiet „Höhäcker III“ wurden bereits 25 Parzellen bereits vor der Erschließung des Baugebiets verkauft. Die im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind bereits 5 Jahre nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans alle abgewickelt.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- Einzelhäuser in E+D bzw. E+1 Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten
- alternativ Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten oder geschützten Objekten. Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

¹ Entwicklungskonzept für den nordwestlichen Ortsrand von Sünching, EBB GmbH Oktober 2008

2.4 Erschließung

Das geplante Baugebiet ist in südöstliche Richtung über eine Stichstraße an die „Helmunstraße“ und in nordwestlicher Richtung an die Erschließungsstraßen „Asamstraße“ und „Am Höhäcker“ in den Baugebieten „Höhäcker I“ und „Höhäcker III“ angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine ringförmig verlaufende Erschließungsstraße sowie über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbindungsstraße. Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Bauabschnitte sind in westlicher Richtung vorgesehen.

Die innere Erschließung wird durch in Ost-West-Richtung verlaufende Fußwegeverbindungen ergänzt, die in östlicher Richtung an das Baugebiet „Höhäcker I“ angebunden sind und die fußläufige Verbindung in Richtung Schule verbessern.

2.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk AG wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Die Energienetze Bayern GmbH wird voraussichtlich das Planungsgebiet mit Erdgas erschließen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Schmutzwasser

Im Rahmen Sanierung der Mischwasserkanalisation wurde 2012 ein neuer Regenwasserkanal gebaut, der das vorhandene Mischwassersystem im alten Ortsbereich Sünching entlastet.

Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die bestehenden Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle eingeleitet. Sowohl der vorhandene Mischwasserkanal als auch die Kläranlage Sünching sind für die anfallenden Schmutzwassermengen des geplanten Baugebietes ausgelegt.

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Mischwasserkanalisation und zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in speziellen Regenwasserspeichern (Größe mindestens 6 m³, davon 3 m³ Rückhaltevolumen) auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und verzögert abgegeben. Dabei ist auch eine Nutzung des Niederschlagswassers möglich und ausdrücklich erwünscht. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands nur begrenzt möglich. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unbeschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1.000 m² ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Privatgrundstücke sowie das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird im Trennsystem zu den im Bebauungsplan Höhäcker I errichteten Rückhaltebecken geführt und dort so weit wie möglich versickert. Das überschüssige Wasser wird über den 2012 neu errichteten Regenwasserkanal kontrolliert dem Au Graben zugeführt.

Die vorliegende Baugebietserweiterung ist in der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis vom 17.06.2015 bereits berücksichtigt. Eine Vergleichmäßigung des Niederschlagswassers erfolgt analog

der Baugebiete BA I-III auf den Grundstücken (Vergleichmäßigungszisternen, Einbau durch Gemeinde) und durch die Einleitung in das Regenrückhaltebecken beim Bauabschnitt „Höhäcker I“, das bereits dafür dimensioniert ist.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten zusätzlich alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

2.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.7 Immissionen

Landwirtschaft

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

2.8 Grünordnung

Bepflanzung der Privatgrundstücke

Der Straßenraum soll möglichst einen hellen, offenen Charakter erhalten. Daher ist aus gestalterischen Gründen die Anpflanzung von größeren Nadelgehölzen (>1 m Wuchshöhe) in den Vorgärten ausgeschlossen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken pro 200 m² Grundstücksfläche je 1 Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Bäume für Privatgärten sind in der folgenden Pflanzliste aufgeführt.

Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke (Empfehlung)		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung (Empfehlung)	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier (spec.)	Felsenbirne (Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas*	Kornellkirsche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche	Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Coryllus avellana	Hasel
Sorbus aria	Mehlbeere	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia*	Vogelbeere	Sambucus nigra	Holunder
Obstbäume als Hochstamm		Syringia spec.	Flieder (Arten)

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

Bepflanzung der öffentlichen Straßen

An den Erschließungsstraßen und Fußwegen sind im Bereich der Mehrzweckstreifen und Grünflächen Baumpflanzungen vorgesehen.

Pflanzliste Straßenbäume (Empfehlung)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

2.9 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Nach den vorliegenden Baugrunduntersuchungen ist insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes von einem hohen Grundwasserstand bis 1 m unter Geländeoberkante auszugehen. Aufgrund des hohen Grundwasserstands und der schwer durchlässigen Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur begrenzt möglich.

Aufgrund der beschriebenen Verhältnisse müssen Keller durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht ausgeführt werden.

Höhenlage

Um eine einheitliche Geländegestaltung im Baugebiet zu erreichen, werden die Gebäude dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße angepasst und die Grundstücke so gestaltet, dass an den Grundstücksgrenzen keine Böschungen oder Stützmauern entstehen.

Die Höhenlage der Gebäude und Grundstücke ist in den Textlichen Festsetzungen in Teil II, Punkt 2 und 3 entsprechend festgesetzt.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt nicht in Bereichen, in denen sich möglicherweise Bodendenkmäler befinden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten Sünchings zwischen dem Baugebiet und Höhäcker I und III und dem alten Ortsrand; das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es keine wertvollen Biotopstrukturen.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung von 46 Parzellen für eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vor. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird in speziellen Regenwasserspeichern auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und kann als Brauchwasser genutzt werden. Das überschüssige Wasser der Privatgrundstücke wird mit dem anfallenden Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen in die Rückhaltefläche (Baugebiet Höhäcker I) geleitet und kontrolliert in den Regenwasserkanal abgegeben (vgl. Kap. 2.5 Ver- und Entsorgung).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,7 ha, die ausgleichsrelevante Fläche wird in der nachfolgenden Tabelle ermittelt:

Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m ²]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	37.451
Flächenanteil des Bebauungsplans „Höhäcker I“	809
Öffentliche Grünflächen	627
Ausgleichsrelevante Fläche	36.015

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen (vgl. Kap. 2.5 Ver- und Entsorgung).

Das geplante Baugebiet wird durch festgesetzte Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum aufgelockert.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden¹ in der folgenden Tabelle bewertet:

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/o
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/u
∅	I/o

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Das Plangebiet wird der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5. Es wird aufgrund der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche [m ²]	ermittelter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
36.015	0,3	10.805

3.5 Ausgleichsmaßnahme

Ausgleichsmaßnahme FINr. 227, Gmkg Haidenkofen

Zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs steht eine 36.993 m² große Fläche südwestlich von Haidenkofen (FINr 227, Gmkg Haidenkofen) zur Verfügung. Ein Teil der Fläche (18.375 m²) wird durch die Bebauungspläne Höhäcker I - III sowie durch die Einbeziehungssatzung „Dorfäckerstraße“ belastet.

Der nördliche Teil der zur Zeit als Wiese genutzten Fläche befindet sich im Überschwemmungsbereich der Großen Laber. Entlang der Nordseite verläuft ein Graben, der bei Haidenkofen in die Große Laber mündet. Feuchtezeiger weisen besonders im nördlichen Teil der Fläche auf feuchte Standortverhältnisse hin.

Als Grobkonzept sind zur Aufwertung der Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage von Mulden im nördlichen Teil der Fläche, Abtransport des Oberbodens
- Entwicklung von Auwald im südlichen Teil der Fläche.

Der Kompensationsbedarf von 10.805 m² für den vorliegenden Bebauungsplan wird im mittleren Teil der Fläche erbracht. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage von ca. 0,50 m tiefen Mulden
- Abtransport des anfallenden Oberbodens und Lagerung oder Verteilung außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Großen Laber bzw. im Süden des Fläche FINr. 227.
- Die Fläche bleibt der eigenen Entwicklung überlassen und wird durch 1-2-jährige Mahd zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs gepflegt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist vorab mit dem WWA Regensburg und dem Fischereiberechtigten oder der Fachberatung Fischerei abzustimmen.

Hinweis des LfU:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gebiet der Ausgleichsflächengestaltung geogen erhöhte Stoffgehalte (vor allem Arsen) auftreten können (siehe hierzu auch „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“). Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund dieser erhöhten Stoffgehalte (und in Verbindung mit hohen Humusgehalten) eingeschränkt sein. Freisetzungen dieser Stoffe können durch Änderungen der Wasserverhältnisse, des pH-Wertes oder das Bodengefüges (u.a. durch Bodenumlagerung) nicht ausgeschlossen werden.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes, geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders oder unbelastete Böden verlagert oder wieder aufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachtei-

lig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb der Gebiete zulässig.

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird als Acker intensiv genutzt. Aufgrund der Nutzung und der Lage am Ortsrand hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Durch das Vorhaben ist keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	37.450
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	30.390
Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich Mehrzweckstreifen)	6.430
Öffentliche Grünfläche	630

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Bei der vorliegenden Planung wurden die Grundsätze des Umweltschutzes folgendermaßen berücksichtigt:

- Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung:
Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird auf den Privatgrundstücken in Rückhaltezysternen zurückgehalten und zusammen mit dem Niederschlagswasser der Straßen der Rückhaltefläche im Baugebiet „Höhäcker I“ zugeführt.
- Das geplante Baugebiet schließt an bestehende Wohngebiete an. Die Erschließungsstraßen sind hinsichtlich Querschnitt und Länge möglichst reduziert, um zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Der Umweltzustand ist im Teil I der Begründung dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Hier sind weder Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie festgestellt; die amtliche Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt weist keine relevanten Artenvorkommen auf. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen ist das Plangebiet für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Mit dem Vorhaben ist die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der beschriebenen geringen Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht zu erwarten. Im Vergleich zum jetzigen Zustand ist eher eine Verbesserung zu erwarten, da durch Privatgärten neue Lebensräume entstehen.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei den Böden im Untersuchungsgebiet handelt es sich um Parabraunerden und Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Die tiefgründigen Böden besitzen eine hohe natürliche Ertragsfunktion und gute Ackerstandortseigenschaften. Die Böden sind erosionsanfällig, verschlämmen leicht und neigen zum Verdichten.

Gemäß dem Bodengutachten lagert unter dem Oberboden eine etwa 3,0 m starke Schluffschicht; darunter befinden sich wasserführende Sande und Kiese. Der Schluff hat eine sehr schlechte Sickerleistung, so dass die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist.

Bei sehr starken Niederschlägen oder bei Schneeschmelze kommt es zu wild abfließendem Wasser mit den entsprechenden Erosionswirkungen. Die Böden haben zwar eine hohe Speicherfähigkeit, sind aber bei starken Niederschlägen nicht in der Lage, das anfallende Wasser in kurzer Zeit aufzunehmen.

Die Böden besitzen hohe Puffer- und Filtereigenschaften; sie sind allerdings durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Plangebiets verändert bzw. überbaut; eine ca. 3,7 ha umfassende Fläche mit Böden hoher natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Es sind Auswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche; der Boden ist schwer durchlässig (s.o Schutzgut Boden).

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird der Wasserhaushalt im Plangebiet kaum beeinflusst, da eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut ist insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich nicht in Bereichen, die für Klima und Lufthygiene von Bedeutung sind.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nicht beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Sünchings und füllt eine Baulücke zwischen dem Baugebiet Höhäcker I und III und dem alten Ortsrand.

Auswirkungen:

Das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich wird aufgrund der umliegenden Baugebiete durch das Vorhaben wenig verändert.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung.

Auswirkungen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Bodendenkmäler.

Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	gering
Boden	hoch
Wasser	gering
Klima/Luft	gering

Landschaftsbild	gering
Mensch	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen der Umweltzustand im Plangebiet nicht wesentlich verbessern. Einerseits könnte eine ca. 3,7 ha große Fläche mit Böden mit guten Ackerstandortseigenschaften als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten werden. Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung die Möglichkeit zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland im Rahmen eines vorliegenden Entwicklungskonzepts nicht genutzt werden und eine bestehende Baulücke nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Tiere und Pflanzen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Boden

Der Planungsgrundsatz des flächensparenden Bauens ist bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt, da das Baugebiet an die vorhandene Bebauung anschließt, doppelte Erschließungen weitgehend vermieden werden und die Erschließungsstraßen hinsichtlich Querschnitt und Umfang möglichst reduziert sind.

Wasser

Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken sowie durch die Rückhaltung im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Bauabschnitt I), werden die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt vermindert bzw. vermieden.

Klima und Lufthygiene

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Orts- und Landschaftsbild

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Mensch

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5).

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungskonzepts für den nordwestlichen Ortsrand von Sünching¹. Eine Entwicklung Sünchings in eine andere Richtung ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Große Laber mit Laberauen), bestehender Verkehrsstrasse und Infrastruktur (Bahnstrecke, Industriegebiet) nicht möglich.

Das geplante Baugebiet erweitert die vorhandenen Wohngebiete am nordwestlichen Ortsrand von Sünching und ist aufgrund der Lage und insbesondere im Hinblick auf geplante weitere Bauabschnitte als eine sinnvolle Erweiterung der Wohnmöglichkeit in Sünching zu bezeichnen. Die im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind bereits 5 Jahre nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans alle abgewickelt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sünching durchgeführt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit für nicht ausgleichbare Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

3.2 Monitoring

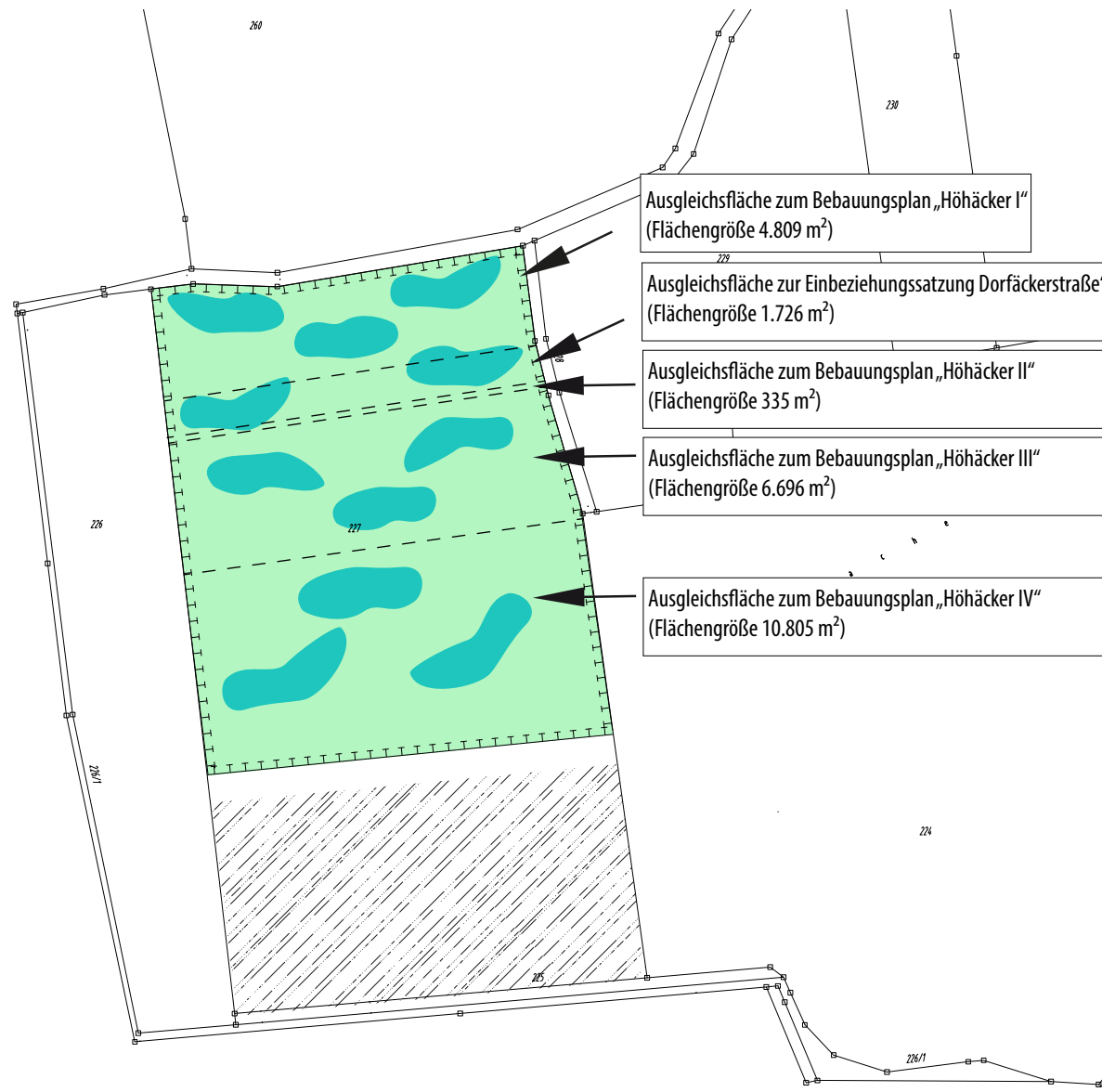
Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan plant die Gemeinde Sünching die vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten Sünchings zu erweitern. Die ausgewiesene Fläche umfasst ca. 3,7 ha. Auswirkungen auf die Umwelt sind insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Standorten bedingt. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vermindert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das geplante Baugebiet wird über die Ausgleichsfläche südwestlich von Haidenkofen erbracht.

¹ Entwicklungskonzept für den nordwestlichen Ortsrand von Sünching, EBB GmbH Oktober 2008



Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Höhacker I“
(Flächengröße 4.809 m²)

Ausgleichsfläche zur Einbeziehungssatzung Dorfackerstraße“
(Flächengröße 1.726 m²)

Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Höhacker II“
(Flächengröße 335 m²)

Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Höhacker III“
(Flächengröße 6.696 m²)

Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Höhacker IV“
(Flächengröße 10.805 m²)

Zeichenerklärung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wiese

Mulden (ca. 0,50 m tief)

Fläche für Verteilung von Oberboden

Beschreibung der Maßnahme

- Anlage von ca. 0,50 m tiefen Mulden
- Abtransport der Oberbodens und Lagerung oder Verteilung außerhalb des Überschwemmungsbereichs (z.B. im südlichen Teil des Flurstücks)
- 1-2 jährige Mahd zur Beseitigung des Gehölzaufwuchses

Ausgleichsmaßnahme (FINr. 227, Gmkg. Haidenkofen)

Gemeinde Sünching, Lkr. Regensburg

M 1 : 2.500
20.10.2015

