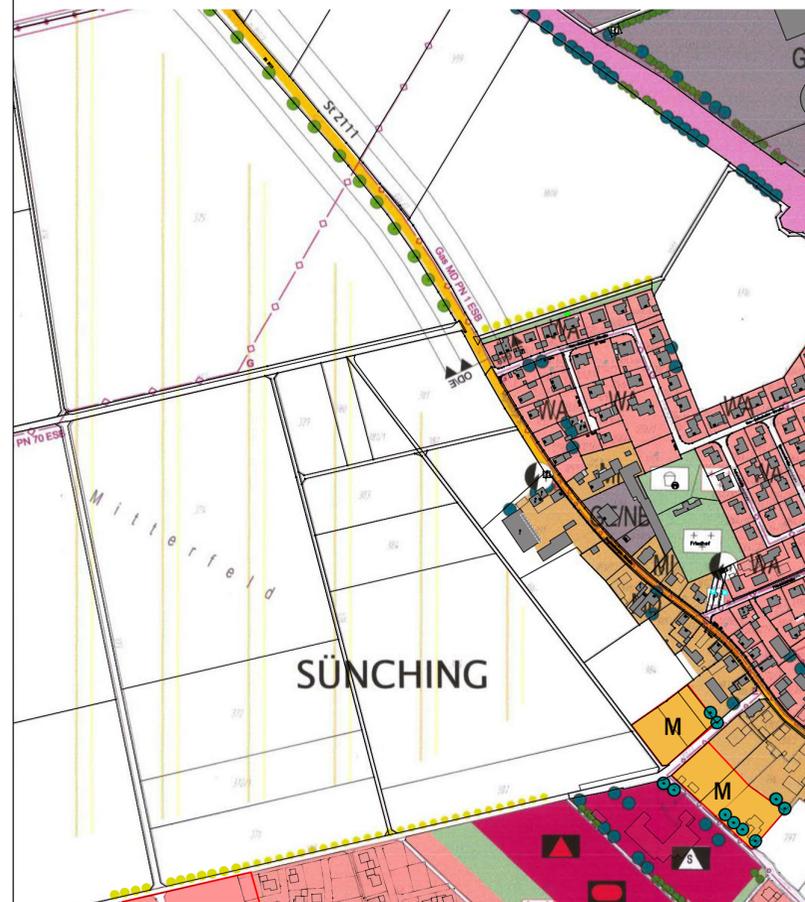


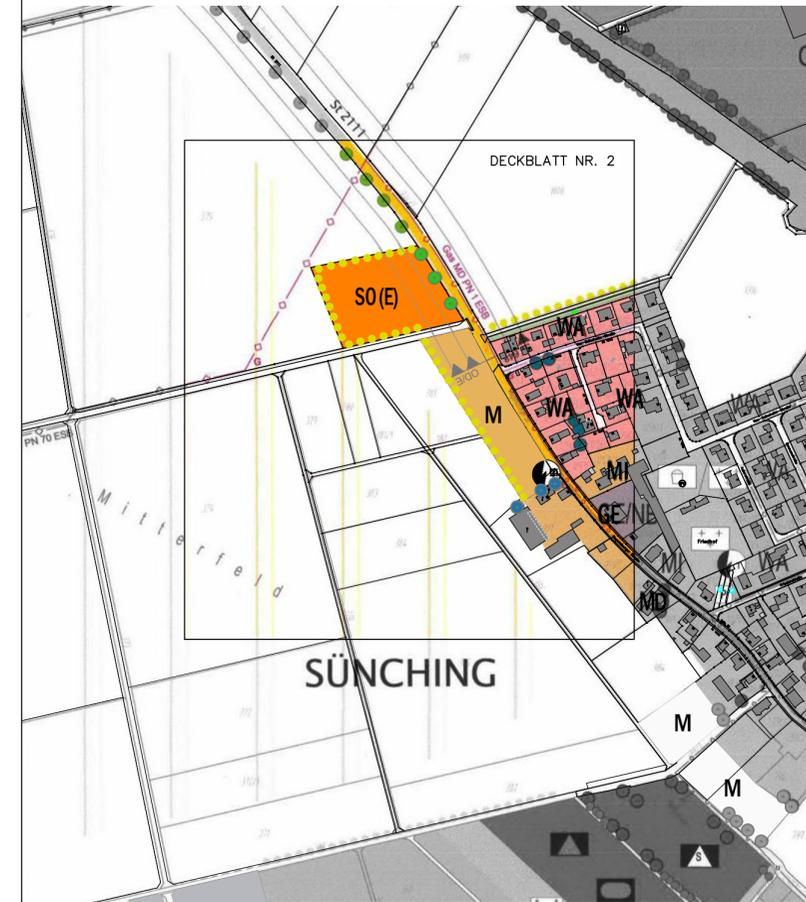
DERZEIT GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/LANDSCHAFTSPLAN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
- M GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (§ 1 BAUNVO)
- SO (E) SONDERGEBIET "EINKAUFEN" (§ 11 BAUNVO)
- ORTSRANDEINGRÜNUNG ANSTREBEN
- VER- UND ENTSORGUNG
- G UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN  
G = ERDGASLEITUNG 8/10 M SCHUTZSTREIFEN

DECKBLATT NR. 2



GRÜNFLÄCHEN

- INNERÖRTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR U. DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
- ÜBERÖRTLICHE / ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSTRASSE MIT ORTSDURCHFARTSGRENZE UND BAUVERBOTS- BZW. BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; BIOTOPVERBUND
- G MINDESTAUSSTATTUNG AN HECKEN UND NATURNAHEN KLEINSTRUKTUREN ANSTREBEN
- ● ● EINZELBAUM, ALLEEN LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSPRÄGEN VORH./GEPL.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN, M = 1 : 25.000



ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 20.08.2019 GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB DIE AUFSTELLUNG DES DECKBLATTES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 20.10.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES DECKBLATTES IN DER FASSUNG VOM 20.08.2019 HAT IN DER ZEIT VOM 10.10.2019 BIS 11.11.2019 STATTEGFUNDEN.

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB FÜR DEN VORENTWURF DES DECKBLATTES IN DER FASSUNG VOM 20.08.2019 ERFOLGTE MIT SCHREIBEN VOM 30.09.2019, FRISTSETZUNG BIS 02.11.2019.

ZU DEM ENTWURF DES DECKBLATTES IN DER FASSUNG VOM 19.05.2020 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 23.06.2020 UM STELLUNGNAHME INNERHALB EINES MONATS AB ZUGANG DES SCHREIBENS GEBETEN.

DER ENTWURF DES DECKBLATTES IN DER FASSUNG VOM 19.05.2020 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 03.07.2020 BIS 03.08.2020 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

DIE GEMEINDE SÜNCHING HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 18.08.2020 DAS DECKBLATT IN DER FASSUNG VOM 18.08.2020 FESTGESTELLT.

SÜNCHING, DEN 19.08.2020

gezeichnet  
ROBERT SPINDLER (ERSTER BÜRGERMEISTER)



DAS LANDRATSAMT REGENSBURG HAT DAS DECKBLATT MIT BESCHIED VOM 24.11.2020 AZ. GEM. § 6 BAUGB GENEHMIGT. S41-2.Änd.FNPL Sünching-Me.

REGENSBURG, DEN 24.11.2020

gezeichnet



AUSGEFERTIGT

SÜNCHING, DEN 02.12.2020

gezeichnet  
ROBERT SPINDLER (ERSTER BÜRGERMEISTER)



DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES DECKBLATTES WURDE AM 04.12.2020 GEMÄSS § 6 ABS. 5 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER GEMEINDE ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEBEN. DAS DECKBLATT IST DAMIT RECHTSWIRKSAM. AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 214 UND 215 BAUGB SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES DECKBLATTES EINSCHL. BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT WURDE IN DER BEKANNTMACHUNG HINGEWIESEN.

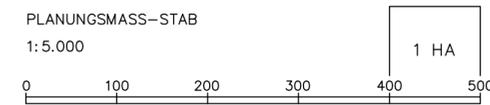
SÜNCHING, DEN 04.12.2020

gezeichnet  
ROBERT SPINDLER (ERSTER BÜRGERMEISTER)



DECKBLATT NR. 2  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN  
DER GEMEINDE SÜNCHING

SONDERGEBIET "EINKAUFEN" UND  
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

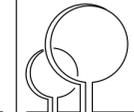


3	FESTSTELLUNGSBESCHLUSS V. 18.08.2020	AUG. 2020	HÜ	AUG. 2020	ES
2	BILLIGUNGSBESCHLUSS V. 19.05.2020	MAI 2020	HÜ	MAI 2020	ES
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS V. 20.08.2019	AUG. 2019	HÜ	AUG. 2019	ES
NR.	ÄNDERUNGEN	GEÄNDERT IM	NAME	GEPRÜFT IM	NAME

JAN. 2019	HÜ	AUG. 2019	ESKA
AUFGEST. IM	NAME	GEPRÜFT IM	NAME
PLANUNG:			18-62

VORHABENSTRÄGER:  
GEMEINDE SÜNCHING  
ÜBER VG SÜNCHING  
HERRN 1. BÜRGERMEISTER SPINDLER

SCHULSTRASSE 26  
93104 SÜNCHING

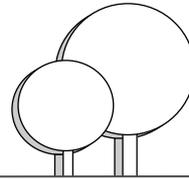


dipl.-Ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt  
FON 09422/8054-50, FAX 8054-51  
ELSA-BRANDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN  
info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de

*Gerald Eska*



**GEMEINDE  
SÜNCHING**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN  
FON 09422/805450, FAX -/805451  
info@eska-bogen.de [www.eska-bogen.de](http://www.eska-bogen.de)

**DECKBLATT NR. 2  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN  
DER GEMEINDE SÜNCHING  
FÜR DEN BEREICH  
SONDERGEBIET (SO) „EINKAUFEN“ UND GEMISCHTE BAUFLÄCHE**

Gemeinde Sünching  
Landkreis Regensburg  
Reg.-Bezirk Oberpfalz

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 20.08.2019  
Billigungsbeschluss vom 19.05.2020  
Feststellungsbeschluss vom 18.08.2020

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Sünching  
über VG Sünching vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister  
Robert Spindler  
Schulstraße 26  
93104 Sünching  
Tel. 09480/9380-0  
Fax 09480/9380-20  
poststelle@vg-suenching.de

.....  
Robert Spindler  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro  
Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner  
Elsa-Brändström-Str. 3  
94327 Bogen  
Tel. 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und -ziel .....	3
1.2 Übersichtslageplan.....	3
1.3 Gewähltes Verfahren .....	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
1.5 Planungsrechtfertigung, Alternativenprüfung .....	9
1.6 Planungsauftrag.....	15
1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	15
1.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	17
<b>2. Hinweise .....</b>	<b>18</b>
2.1 Landwirtschaftliche Hinweise .....	18
2.2 Bodendenkmalpflegerische Belange.....	18
2.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise .....	18
2.4 Belange des Bodenschutzes.....	19
2.5 Sonstige Hinweise.....	19
<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>20</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	20
1.2 Lage und Ausdehnung .....	20
1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung .....	21
<b>2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen...23</b>	
2.1 Bestandsaufnahme .....	23
2.2 Bestandsbewertung .....	26
2.3 Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	26
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	26
2.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	27
2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	27
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>28</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	28
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	28
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28



## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes die Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufen“ und einer Gemischten Baufläche. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert werden.

Ziel ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die zukünftige Nutzung der Flächen als Gemischte Baufläche sowie als Sondergebiet „Einkaufen“.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes mit ca. 1,88 ha umfasst Teilflächen der Flurnummern 375, 381 und 991 der Gmkg. Sünching.

#### 1.2 Übersichtslageplan



Ausschnitt aus der topografischen Karte des BayernAtlas – Maßstab ca. 1:25.000



### **1.3 Gewähltes Verfahren**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den all-gemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungs- und/oder Landschaftsplanes sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, also Ziele der Landes- und Regionalplanung, zu beachten.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bauleitplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan stellt dabei die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche dar, wobei die Abgrenzung der einzelnen Nutzungen nicht parzellenscharf wie bei einem Bebauungsplan zu verstehen ist und somit ein gewisser Ermessensspielraum besteht.

Der Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes orientiert sich insbesondere an der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die die möglichen Gebietstypen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen) näher definiert.

Das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wesentlich in den §§ 1 – 7 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.08.2019 beschlossen, den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan im förmlichen Verfahren zu ändern.



## 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP; Stand 01.01.2020) liegt die Gemeinde Sünching im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 11 „Regensburg“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

##### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

#### 1.3 Klimawandel

##### 1.3.1 Klimaschutz

(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]*

### 2. Raumstruktur

#### 2.2 Gebietskategorien

##### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann*



### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

### 5. Wirtschaft

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

#### 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

##### 5.3.1 Lage im Raum

- (Z) *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig*
  - *für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2*

##### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

- (Z) *Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*



Laut der Strukturkarte des **Regionalplans Region Regensburg** (RP 11, Stand 15.03.2019) liegt Sünching als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.

Auszüge aus relevanten Zielen (Z) und Grundsätzen (G) zur nachhaltigen, überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur der am 01.03.2020 in Kraft getretenen „Sechsten Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Regensburg vom 10.12.2019“:

*I Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg*

1.4 (G) *Es soll darauf hingewirkt werden, dass für die Bevölkerung in der Region und in ihren Teilräumen gleichwertige und qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessene erreichbare Versorgungsstrukturen erhalten oder geschaffen werden.*

3.1 *Zentrale Orte der Grundversorgung*

3.1.1 (Z) *Als Grundzentren zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfes der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festgelegt:*

*Landkreis Regensburg: ... Sünching ...*

3.1.2 *Ausbau der Zentralen Orte der Grundversorgung*

(Z) *Die Grundzentren sind in ihrer Versorgungsfunktion zu sichern und weiterzuentwickeln.*

(Z) *Die Arbeitsmarktfunktion der Grundzentren ... Sünching ... ist sicherzustellen und ein Ausbau anzustreben.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Gemischte Baufläche sowie ein Sondergebiet für einen Nahversorgungsmarkt bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung kann aufgrund fehlender Grundstücke bzw. der notwendigen Flächen im Innenbereich nicht umgesetzt werden. Die Ausweisung erfolgt daher am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde.

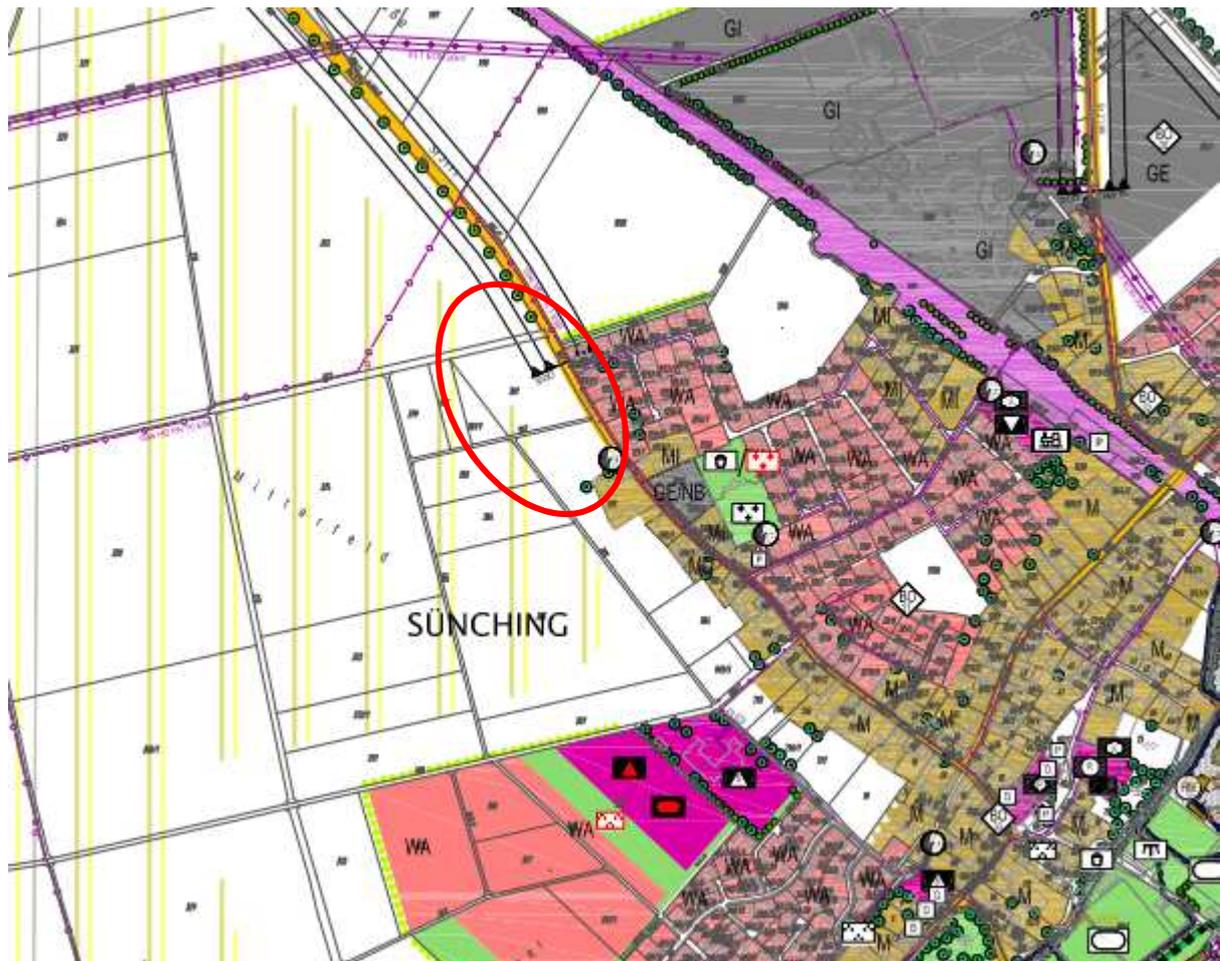
Der vorliegende Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (Wohn-, Misch- bzw. Gewerbeflächen) besteht. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten.

Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden.



Für die Gemeinde Sünching liegt ein rechtskräftiger **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan** in der Fassung vom 20.10.2009 mit Bescheid vom Landratsamt Regensburg Nr. S 41-6100-11/09 F vom 09.02.2010 vor. Dieser stellt das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem weist er im nördlichen Bereich bereits auf eine Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2111 hin.

Für die geplante Flächenumwidmung in eine Gemischte Baufläche und ein Sondergebiet ist vorliegendes Deckblatt erforderlich.



Ausschnitt aus dem FNP mit LP – Maßstab ca. 1:5.000



## 1.5 Planungsrechtfertigung, Alternativenprüfung

Sünching als Grundzentrum mit umliegenden Gemeinden ist derzeit mit einem Lebensmitteldiscounter, einer Bäckerei und einer Metzgerei unterversorgt. 2 Metzgereien, 2 Drogeriemärkte, ein Café, Gaststätten und Restaurants wurden bereits dauerhaft geschlossen. Neben den Einkaufszentren in den Städten Regensburg, Neutraubling und Straubing geht derzeit viel Kaufkraft an die Nachbargemeinden Geiselhöring und Pfatter mit deren umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten verloren. Durch das geplante Sondergebiet Einkaufen soll hier entgegengesteuert und das Grundzentrum Sünching gestärkt werden.

### Topografie

Im Süden und Südosten befindet sich die Talaue der Großen Laber. Diese ist als Landschaftsschutzgebiet mit einer Vielzahl an Biotopen eingestuft. Zudem befindet sich dort das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Am Ortsrand befinden sich das denkmalgeschützte Schloss und die Sport- und Freizeitanlagen der örtlichen Vereine. Eine Entwicklung der Ortschaft Sünching nach Süden ist aus natur-, landschafts- und wasserschutzrechtlichen, als auch als denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich.

Im Nord-Osten begrenzt die Bahnlinie Regensburg – Passau den städtebaulichen Ortsrand. Nord-Östlich der Bahnlinie ist ein größeres Industriegebiet angesiedelt, in dem eine größere Kartoffelstärkefabrik ansässig ist. Direkt am östlichen Ortsrand von Sünching beginnt das Hoheitsgebiet der Nachbargemeinde Mötzing. Eine Weiterentwicklung von Gemischten Gebieten und Sondergebieten in diese Richtung scheidet aus städtebaulichen, immissionsschutzrechtlichen und hoheitlichen Gründen aus. Die im Flächennutzungsplan festgesetzte Gewerbegebietsfläche wird für diesen Nutzungszweck vorgehalten.

Eine Weiterentwicklung Sünchings nach Westen würde den Kernort noch weiter in die Länge ziehen und dessen Kompaktheit entgegenwirken. Damit würde die ohnehin bestehende bandartige Siedlungsentwicklung entlang der Krankenhausstraße weiter verfestigt. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen gemäß LEP-Grundsatz 3.3 vermieden werden. Die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde befindet sich im Osten bereits auf Gemeindegrund der Nachbargemeinde Mötzing. Eine Weiterentwicklung in Richtung Haidenkofen würde die zu entwässernden Flächen noch weiter von der Kläranlage entfernen. Die Mischwasserkanalisation von der Krankenhausstraße zur Kläranlage ist bereits ausgelastet, sodass hier weitere Entwicklungen nach Westen problematisch einzustufen sind.

Gemischte Bauflächen sind im Kernort ausgewiesen. Die Gemeinde betreibt ein Leerstandsmanagement. Reaktivierbare, nicht mehr genutzte aber verfügbare Mischflächen sind darin nicht gemeldet. Die ausgewiesenen gemischten Bauflächen im Kernort sind allesamt bebaut. Freie Kapazitäten sind nicht vorhanden. Die Darstellung einer ge-



gemischten Fläche „M“ im Flächennutzungsplan ist nur daher nur am Anschluss an vorhandene Flächen möglich.

Die Ausweisung eines Sondergebietes (Einkaufen) bedarf einer größeren zusammenhängenden Fläche. Im Kernort oder auch in innerer Randlage sind derartigen Flächen nicht verfügbar. In der Bahnhofstraße wurde vor kurzem der vorhandene Discounter an gleicher Stelle neu und moderner errichtet. Dem ursprünglichen Ansinnen zur Aussiedlung des Discounters an den Ortsrand wurde durch Vermittlung einer Erweiterungsfläche entgegengewirkt und somit das Ortszentrum gestärkt. Konkret gewollte Einkaufsmarktsansiedlungen wurden während dieser Phase nicht zugelassen, damit dieses Vorhaben in der Ortsmitte nicht gefährdet wurde. Dieser Einkaufsmarkt stellt die Grundversorgung für das Zentrum und den östlichen Teil von Sünching sicher.

### Situation

Ein anderer ansiedlungswilliger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) konnte vor rund zwei Jahren zur Sicherung der Grundversorgung für die großen neuen, aber auch bestehenden Wohnbaugebiete im Norden und Nordwesten aufgrund nicht verfügbarer Flächen nicht angesiedelt werden. Dieser Markt wird zurzeit in einer Nachbargemeinde errichtet, welche im Gegensatz zu Sünching nicht Grundzentrum ist. Eine weitere Entwicklung im Ortskern scheidet, zumindest derzeit, aus.

Die im Flächennutzungsplan noch verfügbaren Flächenreserven (WA) liegen ebenfalls im Nordwesten. Im Jahre 2016 wurde die letzte Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Höhäcker IV“ rechtskräftig erlassen. Seither versucht die Gemeinde vergeblich, die im Flächennutzungsplan vorgesehenen WA-Flächen für eine Wohnbebauung zu vitalisieren. Dies scheiterte an der Verfügbarkeit oder am Fehlen von entsprechenden Alternativflächen. Der Gemeinderat wird sich in Kürze mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes befassen mit dem Ziel, nicht verfügbare Planungsflächen zu entnehmen und dafür neue Flächen auszuweisen. Diese Umorientierung kann nur nach Norden in Richtung gegenständlicher Planungsflächen erfolgen. Das geplante Sondergebiet wird demnach nicht nur das große Wohnbaugebiet östlich der Staatsstraße 2111 (Von-Seinsheim-Straße) versorgen, sondern auch die jetzigen und künftigen Wohnbaugebiete.

### Anbindung

Die zuletzt erschlossenen Wohnbauflächen sind bereits jetzt schon über eine vorhandene Erschließungsstraße an die geplanten auszuweisenden Flächen angebunden. Zudem liegen die plangegegenständlichen Flächen an der Staatsstraße 2111, sodass eine Erreichbarkeit mit Pkw problemlos gegeben ist

Fußläufig wurde entlang der Regensburger Straße (St 2111) vor Jahren bereits vorausschauend bis zum Ortsrand ein Gehweg errichtet. Dieser soll bis in das Sondergebiet fortgeführt werden. Zur sicheren Überquerung der Staatsstraße soll eine Fußgänger-Druckknopfampel erstellt werden.



In der inneren Regensburger Straße befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV. Die Buslinie führt direkt am plangegegenständlichen Gelände vorbei und kann dort problemlos angebunden werden. Die Haltestelle soll behindertengerecht in einer Buseinbuchtung ausgebaut werden. Durch eine stete Weiterentwicklung der Ortschaft in Richtung Norden verbunden mit deren Kompaktheit und einer optimalen Anbindung an die Verkehrsnetze sind sowohl Zeitaufwand als auch steigende Kosten für den Mobilitätsaufwand für die Erreichbarkeit des Einkaufsmarktes zu vernachlässigen

### Fazit

In Sünching ist eine allgemeine Weiterentwicklung nur nach Nordwesten möglich. Eine leistungsfähige Hauptzufahrtsstraße ist die Staatsstraße 2111 (Regensburger Straße). Sämtliche Neubaugebiete von Sünching wurden seit den 70er Jahren allesamt im Norden oder Nordwesten konzipiert und umgesetzt. Die zuletzt ausgewiesenen Wohnbaugebiete haben sich in die Richtung der gegenständlichen Planung entwickelt. Andere Entwicklungen sind aufgrund der Topografie, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgründen nicht möglich. Aufgrund der normalen Höhensituation (NN) ist eine Weiterentwicklung in erschließungstechnischer Sicht (z.B. Abwasser im Freispiegelsystem) gegeben. Der festgesetzte Standort in städtebaulicher Randlage ist daher aus Sicht der Gemeinde als absolut geeignet anzusehen. Ein Ausnahmetatbestand ist gegeben.

### Alternativprüfung

Untersuchte Alternativstandorte sind in nachfolgendem Lageplan dargestellt.

Im Osten befinden sich fünf untersuchte Flächen. Wie bereits dargestellt im Kapitel Topografie, entsprechen die Standorte grundsätzlich nicht den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Flächen 1 und 2 scheidern zudem aus, weil diese auf Gemeindegrund Mötzing liegen. Eine Einigung über eine gemeinsame Baugebietsausweisung konnte nicht erzielt werden. Fläche 1 ist im Besitz der Gemeinde Sünching, ist jedoch einer Erweiterung der angrenzenden Kläranlage vorbehalten. Fläche 2 ist in Privatbesitz und ist nicht verfügbar.

Flächen 3 und 4 sind in Privatbesitz. Zugriffsmöglichkeiten bestehen nicht. Fläche 5 ist in Privatbesitz und ist für eine gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen. Außerdem ist der Standort nicht für ein Sondergebiet vermittelbar.

Fläche 6 im Süden ist im Besitz der Gemeinde Sünching und liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, was eine Bebauung grundsätzlich ausscheiden lässt. Seitens des Denkmalschutzes wurden ebenfalls Bedenken aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schlossareal angemeldet.

Die Flächen 7 und 8 sind im Privatbesitz. Eine Verfügbarkeit scheidet aus. Zudem haben diese Flächen die weiterste Entfernung in abwassertechnischer Hinsicht zur vorhandenen Kläranlage. Durch die aktuelle Ansiedlung eines Vollsortimenters in Aufhausen sollen sich das Sondergebiet nicht in diese Richtung orientieren, weil der Hauptzufluss potentieller Kunden aus den umliegenden Gemeinden Mötzing und Riekofen kommt.



Fläche 9 ist in Privatbesitz mit mangelnder Zugriffsmöglichkeit. Fläche 10 scheidet für ein Sondergebiet ebenfalls aus, weil der praktizierende Landwirt diese Fläche für seine Weiterentwicklung vorhalten möchte (mangelnde Verfügbarkeit). Durch die Ausweisung der gemischten Baufläche wird man dieser gerecht.

Nur der aktuell geplante Standort für ein Sondergebiet lässt die Sicherstellung der Grundversorgung mit Lebensmittel für die Bürger der Gemeinden Sünching mit den umliegenden Gemeinden Mötzing und Riekofen zu.

Da auch im Kernort entsprechend große Grundstücke nicht vorhanden oder verfügbar sind, ist eine Ansiedlung nur an der geplanten Randlage möglich.

### Siedlungsangebundenheit

Eine Siedlungsangebundenheit der gemischten Baufläche ist gegeben. Die geplante gemischte Baufläche setzt die vorhandene gemischte Baufläche bis ungefähr auf Höhe der gegenüberliegenden allgemeinen Wohnbaufläche fort. Lücken sind kaum vorhanden. Die vorhandene Regensburger Straße ist innerhalb der Ortsdurchfahrt nur einseitig angebaut. Die gemischte Baufläche ergänzt die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite und ragt nicht über den bestehenden Ortsrand hinaus. Freie, nicht bebaute M-Flächen sind sowohl im Hauptort als auch den Nebenorten nicht vorhanden. Passende leerstehende Objekte ebenfalls nicht. Die Ausweisung der gemischten Baufläche stellte eine homogene Ortsabrundung dar. Die gemischte Baufläche ist bereits über die bestehende Regensburger Straße erschlossen, sodass hier kein Flächenentzug für Erschließungsstraßen erforderlich ist.

Über die notwendige und ausgewiesene M-Fläche wird auch das Sondergebiet (Einkaufen) verträglich an die vorhandene Siedlung angebunden. Das SO reicht bis an das auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Wohnbaugebiet heran, sodass aufgrund der Topografie und mangels Alternativen der Standort als zulässig zu bewerten ist.

### Bedarfsnachweis

Planerisch dargestellte und nicht bebaute gemischte Bauflächen sind in Sünching nicht vorhanden. Zur Sicherstellung und Weiterentwicklung vorhandener (landwirtschaftlicher) Betriebe soll eine kleine gemischte Baufläche vorgehalten werden. Verfügbare Flächen im Ortskern sind nicht vorhanden. Die kommunale Leerstandsbörse beinhaltet seit längerem schon keine zu vermittelnden Flächen.

Freie Gewerbeflächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die überplanten GE-Flächen liegen im Bereich der Sünchinger Kartoffelstärkefabrik und sollen aufgrund der zulässigen Immissionsschutzvorgaben dort zugelassenen Betrieben vorgehalten werden.

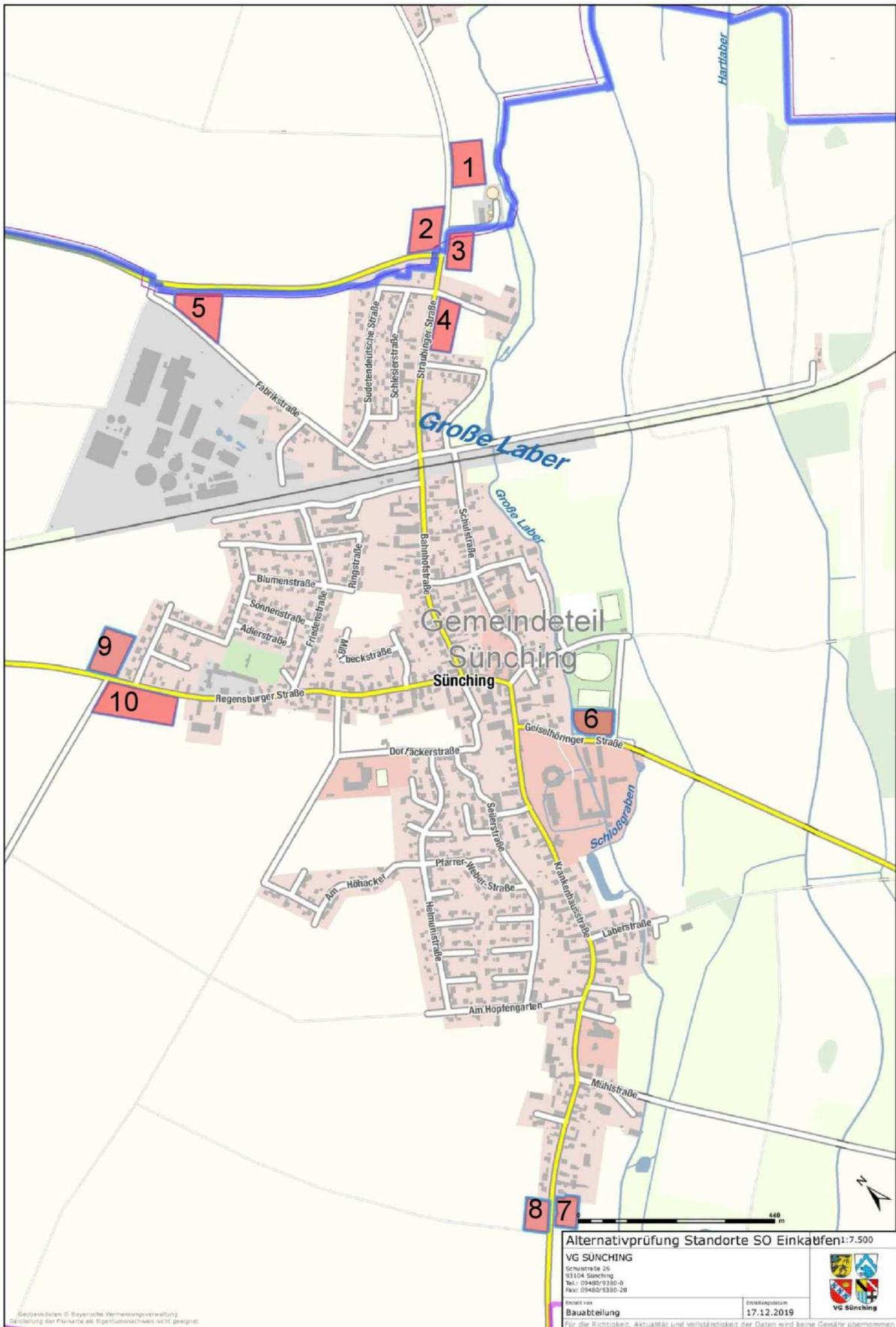


Freie Wohnbauflächen hat die Gemeinde seit rund zwei Jahren nicht mehr zur Verfügung. Dem Bedarf an Wohnbauflächen, sowohl von ortsansässigen als auch von in der Region wohnenden Bauwilligen kann mangels Ankauf von Rohbauland nicht mehr nachgekommen werden. Als positiver Nebeneffekt wird festgestellt, dass einzelne nicht bebaute Grundstücke bzw. leerwerdende Gebäude (wieder) einer Nutzung zugeführt werden konnten.

Seit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 wurden deshalb leerstehende Baugrundstücke reduziert, sprich bebaut. Die darin neu dargestellte gemischte Baufläche mit einer Größe von rd. 1 ha wurde ebenfalls bebaut und hat keine Reserveflächen mehr. Von den rund 8 ha vorgehaltenen Wohnbauflächen wurden 1,5 ha erschlossen und bebaut.

Es ist festzustellen, dass von den Vorhalteflächen 1,5 ha Wohnbauland und 1,0 ha gemischte Bauflächen bebaut wurden. Demgegenüber stehen rund 1,5 ha neu geplante gemischte Bauflächen.

Auf einen detaillierten Bedarfsnachweis kann daher aufgrund der geringen Planfläche nach Ansicht der Gemeinde verzichtet werden. Die Gemeinde Sünching wird im Zuge des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans einen umfassenden Bedarfsnachweis für die weitere Siedlungsentwicklung erstellen.





## **1.6 Planungsauftrag**

Das Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. (TU) Gerald Eska in Bogen wurde von der Gemeinde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

## **1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sünching, sowie westlich der Staatsstraße St 2111 (Regensburger Straße). Ca. 300 m weiter östlich verläuft die Bahnlinie „Straubing – Regensburg“.

Die angrenzende Fläche im Süden stellt sich bereits als Mischbebauung dar. Südöstlich der Staatsstraße grenzt eine Wohnbebauung an. Nach Westen hin schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an die geplante Gemischte Baufläche und das Sondergebiet an.

Die zu überplanenden Flächen selbst werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das geplante Baugebiet weist ein flaches Gelände mit Geländehöhen im Bereich von etwa 347 m ü. NN auf.

Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch wertvoller Flächen. Gemäß FIS-Natur Online (FIN-Web) sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete von der Planung betroffen oder befinden sich in der näheren oder weiteren Umgebung.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auch außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten sowie in keinem „wassersensiblen Bereich“.

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich der gesamte Änderungsbereich Geltungsbereich außerhalb von bekannten Boden- und Baudenkmalern.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzenden vorhanden Bebauung und der Staatsstraße St 2111 im Osten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas – Maßstab ca. 1:10.000



## 1.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die straßenmäßige Erschließung/Zufahrt kann jeweils ausgehend von der Staatsstraße St 2111 im Osten erfolgen. Auflagen hinsichtlich der Grundstückszufahrten, evtl. erforderlichen Abbiegespuren, Einschränkungen in der 20 m Anbauverbotszone oder der Ausschluss von Lärmschutzmaßnahmen durch das Staatliche Bauamt sind auf Bebauungsplanebene verbindlich zu regeln.

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung erfolgen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken weitgehend z. B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen < 1.000 m<sup>2</sup> ist unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei.

Die Entsorgung der anfallenden häuslichen Schmutzwässer erfolgt über die Einleitung in bestehende Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle, welche in die Kläranlage Sünching ableiten.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG vorgesehen.

Gasversorger ist die Erdgas Südbayern GmbH.

Ein Anschluss der Parzellen über Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Regensburg. Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im gemeindlichen Wertstoffhof Sünching/Riekofen gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.



## **2. Hinweise**

### **2.1 Landwirtschaftliche Hinweise**

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch an-grenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

### **2.2 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb und auch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler.

### **2.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. (Minimierungsmaßnahme). Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vom Bauherrn noch zu prüfen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc. ist das Landratsamt Regensburg bzw. das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde nicht bekannt.

Von Wasserwirtschaftsämtern wird in der Regel darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.



## **2.4 Belange des Bodenschutzes**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

## **2.5 Sonstige Hinweise**

Auf den Einsatz von Mineräldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.



## UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt am westlichen Ortsrand die Darstellung eines Sondergebietes und einer Gemischten Baufläche, um der Nachfrage nach einem Einzelhandelsgrundstück und nach geeigneten Mischgebiets- bzw. Dorfgebietsflächen zu begegnen. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde geändert werden.

Ziel ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die zukünftige Nutzung der Fläche als Gemischte Baufläche sowie als Sondergebiet.

Damit soll die Versorgungsfunktion des Hauptortes gestärkt werden.

#### 1.2 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sünching, sowie westlich der Staatsstraße St 2111 (Regensburger Straße). Ca. 300 m weiter östlich verläuft die Bahnlinie „Straubing – Regensburg“.

Die angrenzende Fläche im Süden stellt sich bereits als Gemischte Baufläche dar. Südöstlich der Staatsstraße grenzt eine Wohnbebauung an. Nach Westen hin schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an die geplante Gemischte Baufläche und das Sondergebiet an.

Die zu überplanenden Flächen selbst werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das geplante Baugebiet weist ein flaches Gelände mit Geländehöhen im Bereich von etwa 347 m ü. NN auf.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes mit ca. 1,88 ha umfasst Teilflächen der Flurnummern 375, 381 und 991 der Gmkg. Sünching.

Davon werden ca. 1,08 ha zukünftig als Sondergebiet sowie ca. 0,9 ha als Gemischte Baufläche genutzt.



### **1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung**

#### ➤ **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als allgemeine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### Berücksichtigung:

Aufgrund der Lage an der Staatsstraße St 2111 sowie der bereits angrenzenden Bebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle durchaus an.

Ein entsprechendes Deckblattverfahren hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung in ein Sondergebiet und in eine Gemischte Baufläche ist erforderlich.

#### ➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop- bzw. nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

#### Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind gem. Art. 4 BayNatSchG in späteren Bau- mit Grünordnungsplänen vorzunehmen.

#### ➤ **Denkmalschutzrecht**

##### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und im näheren Umfeld keine bekannten Bodendenkmäler.

#### Berücksichtigung:

*Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern*

*(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten bereitet die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*



*(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.*

*(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.*

*(5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.*

### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

### Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten sowie in keinem „wassersensiblen Bereich“.

### ➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten, noch ein Gewässer hergestellt wird.



## 2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“ (064-C) zugerechnet.

Zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und den Donauauen im Norden liegt die naturräumliche Untereinheit Gäulandschaften im Dungau. Dabei handelt es sich um untergliederte pleistozäne Hochterrassen der Donau, die von bis zu 6 m mächtigen Löß- und Lößlehmdecken überlagert sind. Zur Donauniederung hin brechen die nordwärts geneigten Terrassen steil ab, zahlreiche Quellen treten am Rand zutage. Auf Löß haben sich fruchtbare Parabraunerden, örtlich auch schwarzerdeähnliche Böden ausgebildet, die Ursache intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sind. Als Folge entstand in den vergangenen Jahrzehnten eine nahezu vollständig ausgeräumte, naturferne Landschaft, die über zahlreichen kritisch bis stark verschmutzten Fließgewässer zur Donau hin entwässert wird.

**Klimatisch** nehmen die Gäulandschaften eine vermittelnde Stellung zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und den Donauauen im Norden ein. So lässt sich beispielsweise die Jahresmitteltemperatur zwischen 7 und 8 °C mit den Temperaturverhältnissen im Hügelland vergleichen. Einzelne „Wärmeinseln“ z. B. bei Obertraubling, zwischen Köfering und Mangolding oder bei Sünching leiten jedoch mit 8 bis 9 °C bereits zu den wärmeren Donauauen über. Die Jahresniederschläge sind mit 650 bis 750 mm wie in den Donauauen gering. Zwischen Triftlfing und Hellkofen zieht sich aber ein Band mit deutlich höheren Niederschlagsmengen vom Donau-Isar-Hügelland in die Untereinheit.

Das geplante Baugebiet weist ein flaches Gelände mit **Geländehöhen** im Bereich von etwa 347 m ü. NN auf.

Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit wird die naturräumliche Untereinheit intensiv genutzt. Wälder sind in den Gäulandschaften des Dungaus von untergeordneter Bedeutung. Das **Landschaftsbild** wird völlig von Ackerflächen beherrscht. Sie bedecken nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (vgl. Tab. 42) mehr als 92 % der Naturraumfläche (Gesamtlandkreis: 47,2 %). Das Ergebnis ist eine heute ausgeräumte, naturferne Landschaft, in der kaum noch Hecken oder Gebüsche zu finden sind. Im Landkreis Regensburg ist sie bezüglich des Biotopflächenanteils mit 0,41 % die mit Abstand biotopä-

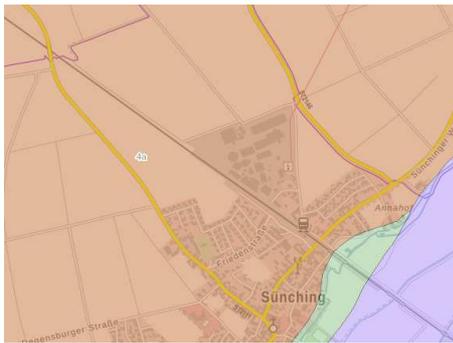


rmste naturräumliche Untereinheit (Landkreisdurchschnitt: 3,13 %). (Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Regensburg, März 1999)

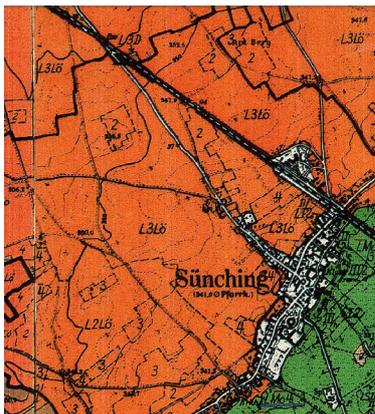
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzenden Staatsstraße St 2111 im Osten, der im Süden und Osten bestehenden Bebauung vermutlich keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.



In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** überwiegend als Parabraunerde und verbreitet als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen. (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umwelt-atlas.bayern.de>)



In der Bodenschätzungsübersichtskarte stellt sich der Geltungsbereich als L3L6 dar. Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe 3) ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt. (Bodenschätzungs-karte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.



### ➤ **Vorhandene Nutzungen**

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sünching, sowie westlich der Staatstraße St 2111 (Regensburger Straße). Ca. 300 m weiter östlich verläuft die Bahnlinie „Straubing – Regensburg“.

Die angrenzende Fläche im Süden stellt sich bereits als Mischbebauung dar. Östlich der Staatsstraße grenzt weitere Wohnbebauung an. Nach Westen hin schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an die geplante Gemischte Baufläche und an das Sondergebiet an.

Die zu überplanenden Flächen selbst werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Ausschnitt aus dem BayernAtlas – Maßstab ca. 1:2.500



## **2.2 Bestandsbewertung**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen/intensiv Grünland = Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – Kategorie I, oberer Wert).

Der Errichtung eines Sondergebietes sowie eines Mischgebietes in der gegebenen angelegenen Lage stehen aus Sicht der Gemeinde keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen.

## **2.3 Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Gem. o.g. Leitfaden liegt der für die vorliegende Planung (Geltungsbereich ca. 1,88 ha) erforderliche Ausgleich bei einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades (GRZ > 0,35) und einem gewählten Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6 - je nach möglicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungs- mit Grünordnungsplanung - zwischen ca. 0,6 ha und 1,13 ha.

## **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **➤ Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohnbebauung bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven Ackernutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung an dieser Stelle von Sünching.

### **➤ Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.



## **2.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### ➤ **Mögliche Vermeidungsmaßnahmen**

- Anpassung der zukünftigen Gemischten Bau- und Sondergebietsflächen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und unterschiedlicher zulässige Grundflächenzahl GRZ
- Verlegung und Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Überwiegende Versickerung von Oberflächenwasser im Untergrund durch z. B: Umwelt- und grundwasserfreundliche Pufferung und Drosselung, zum Teil Versickerung von überschüssigem Oberflächenwasser in Retentionsmulden, Rigolen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Grundstückszufahrten und bei PKW-Stellplätzen)

### ➤ **Mögliche Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung
- Ausschluss von Einzäunungen und Einfriedungen zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger

### ➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen

## **2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- Siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandene Bebauung
- Gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über die Staatsstraße St 21111
- Gesicherte Ver- und Entsorgung
- Weniger störende Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die vorhandene Bebauung
- Ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.



### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Regensburg)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Regensburg (RP 11)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Sünching

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer, erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs- mit Grünordnungsplanung) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auf einer ca. 1,88 ha großen Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Sünching ist im Anschluss an vorhandene Bauung eine Erweiterung mit einer Gemischten Baufläche sowie einem Sondergebiet „Einkaufen“ geplant.

Das geplante Baugebiet weist ein flaches Gelände mit Geländehöhen im Bereich von etwa 347 m ü. NN auf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch, denkmalpflegerischer und wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche.



Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen sind erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Planungsumsetzung möglich.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme des Schutzgutes Boden (aufgrund zukünftiger Überbauung) keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

**Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB über die  
2. Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes der Gemeinde Sünching  
für den Bereich Sondergebiet (SO) „Einkaufen“ und Gemischte Baufläche.**

### **Verfahrensablauf**

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung für eine zukünftige Nutzung der Flächen als Sondergebiet „Einkaufen“ sowie als Gemischte Baufläche wurde der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP mit LP) der Gemeinde Sünching mit Deckblatt Nr. 2 geändert und mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 24.11.2020 genehmigt.

Der Aufstellungsbeschluss für das Flächennutzungs- mit Landschaftsplan-Deckblatt erfolgte durch den Gemeinderat am 20.08.2019. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Deckblatt vom 03.07. bis 03.08.2020 öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 23.06.2020 führte die Gemeinde die Behördenbeteiligung durch. Unter anderem wurden dabei die nachfolgenden Einwendungen vorgebracht, in die Abwägung eingestellt und gegeneinander abgewogen:

- **Höhere Landesplanungsbehörde**  
Bedingte Anbindung der gemischten Bauflächen an eine geeignete Siedlungseinheit. Lage des Sondergebiets in städtebaulicher Randlage. Alternativenprüfung unter Bezugnahme auf die Topografieausnahme.
- **Bauleitplanung**  
Ergänzung der Bedarfskennzahlen für gemischte Bauflächen. Prüfung alternativer Standorte.
- **Regionaler Planungsverband**  
Erhaltung und Stärkung der Land- und Forstwirtschaft. Besondere Gewichtung der landwirtschaftlichen Fachstellen.
- **Natur- und Umweltschutz**  
Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Sonderbaufläche.
- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**  
Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes darf nicht eingeschränkt werden.
- **Bayerischer Bauernverband**  
Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen, für welche künftig und langfristig keine Nutzungsänderung vorgesehen ist, als gemischte Baufläche. Hinweis auf Emissionsquellen welche vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen.
- **IHK Regensburg**  
Zunehmende Bedeutung von fußläufiger Versorgung und Nähe zum ÖPNV.
- **Energienetze Bayern**  
Verlauf der Erdgas-Hochdruckleitung an der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes. Vermeidung von Beeinträchtigung oder Gefährdung.
- **Bürgereinwendungen**  
Fehlende Abgabebereitschaft für gemischte Bauflächen.

Die Gemeinde Sünching würdigte die eingegangenen Stellungnahmen in der Abwägung beschlussmäßig, erforderliche Änderungen und Ergänzungen wurden in den Unterlagen vorgenommen.

Die dem Landratsamt Regensburg vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung des Feststellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 18.08.2020 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 24.11.2020 genehmigt.

### **Ziele des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan-Deckblattes**

Das Deckblatt Nr. 2 stellt im Umfang von knapp 1,9 ha Erweiterungsflächen für ein Sondergebiet „Einkaufen“ und für weitere Gemischte Bauflächen dar, welche durch nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne zu konkretisieren sind. Der Bereich befindet sich in an vorhandene Gemischte Bauflächen und an Wohngebiete angebundener Lage und ist damit für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Auswirkungen auf die Umwelt sind insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von bisherigen landwirtschaftlichen Standorten bedingt, wurden schutzgutbezogen ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Es ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere sind auch keine nach dem Naturschutzgesetz geschützte Arten oder Flächen betroffen.

Der baurechtlich erforderliche Ausgleich für die dargestellten zukünftigen Bauflächen ist über Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von nachfolgenden Bebauungs- mit Grünordnungsplänen zu erbringen.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde das Deckblatt nur unwesentlich geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich.

### **Planungsalternativen**

Durch eine Alternativenprüfung konnten im Aufstellungsverfahren andere Standorte im Bereich des Hauptortes Sünching ausgeschlossen werden. Die untersuchten Flächen schieden aufgrund anderweitiger Planungsabsichten der Gemeinde, der Lage im Überschwemmungsgebiet oder fehlender Zugriffsmöglichkeiten aus.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Deckblatt Nr. 2 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan beigelegt.

Sünching, den 05. Dezember 2020

GEMEINDE SÜNCHING

  
.....  
R. Spindler  
Erster Bürgermeister

