

DERZEIT GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 1

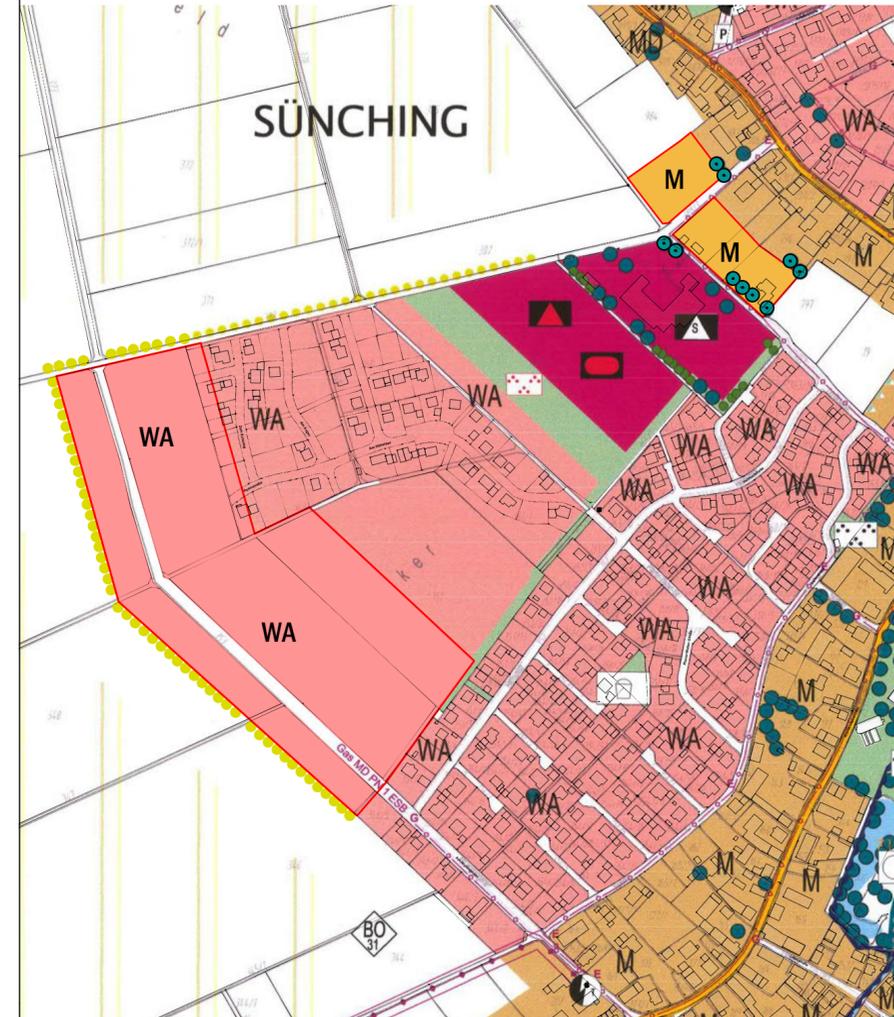
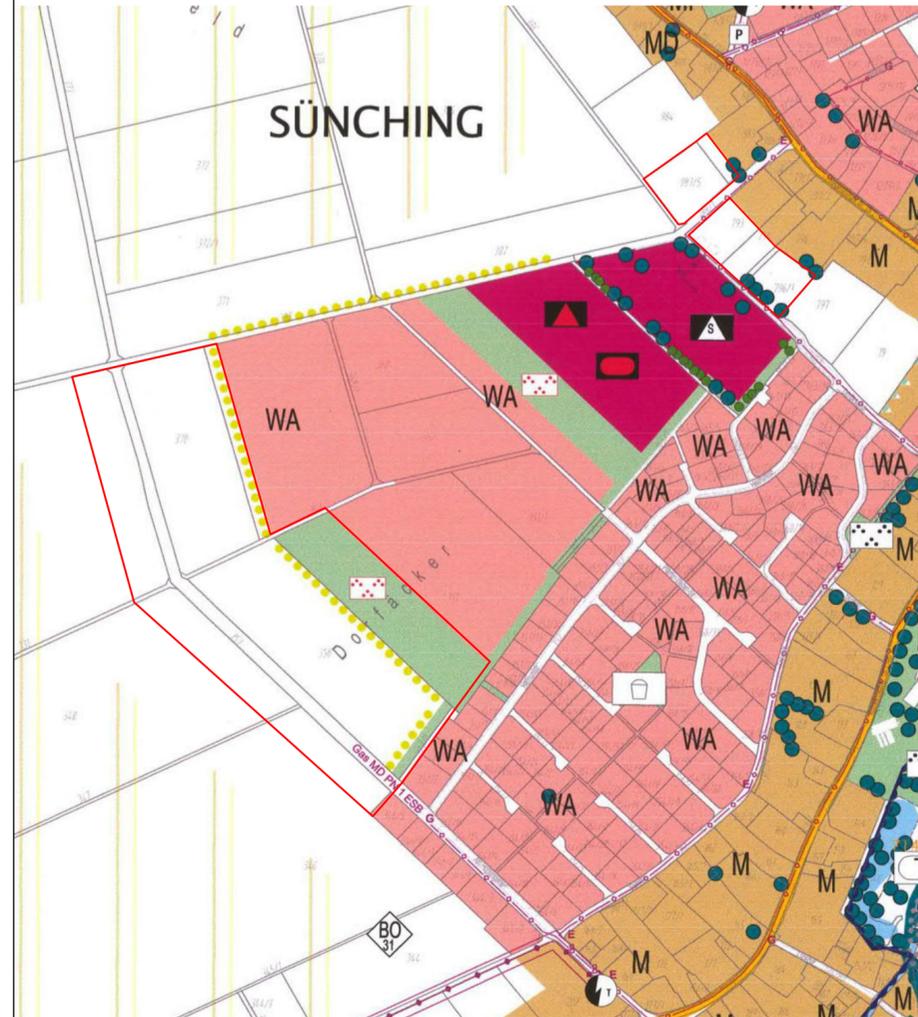
ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

DECKBLATT NR. 1

ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN
DER GEMEINDE SÜNCHING

ALLGEMEINES WOHNGEBIET "HÖHÄCKER"

UND GEMISCHTE BAUFLÄCHEN:
EBS "AN DER DORFÄCKERSTRASSE"
EBS "AN DER REGENSBURGER STRASSE"



DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 20.10.2015 DIE AUFSTELLUNG DES DECK-
BLATTES BESCHLOSSEN.

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB UND DER
BEHÖRDEN GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE VOM 02.11. BIS 16.11.2015.
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES DECKBLATTES MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM
19.01.2016 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB UND DIE EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB ERFOLGTE VOM 11.02.2016 BIS
11.03.2016.
DIE BEIDEN VERFAHRENSCHRITTE ERFOLGTEN DABEI GEM. § 4A ABS. 2 BAUGB JEWEILS
GLEICHZEITIG.



SÜNCHING, DEN 12.03.2016

SPINDLER (ERSTER BÜRGERMEISTER)

DIE GEMEINDE SÜNCHING HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 19.04.2016 DAS
DECKBLATT IN DER FASSUNG VOM 19.01.2016 FESTGESTELLT.



SÜNCHING, DEN 20.04.2016

SPINDLER (ERSTER BÜRGERMEISTER)

DAS LANDRATSAMT HAT DAS DECKBLATT MIT BESCHIED VOM NR.
GEM. § 6 BAUGB GENEHMIGT.



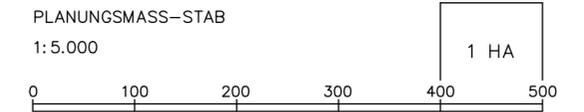
REGENSBURG, DEN

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES DECKBLATTES WURDE AM GEM. § 6
ABS. 5 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT IST DAMIT WIRKSAM.



SÜNCHING, DEN

SPINDLER (ERSTER BÜRGERMEISTER)



- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- M GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (§ 1 BAUNVO)
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AN DER DORFÄCKERSTRASSE"
U. EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AN DER REGENSBURGERSTRASSE"
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEPL. (§ 4 BAUNVO)
 - ORTSRANDEINGRÜNUNG ANSTREBEN
 - INNERÖRTLICHE GRÜNFLÄCHEN

2	FESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 19.04.16	APRIL 2016	ST	APRIL 2016	ESKA
1	BILLIGUNGSBESCHLUSS VOM 19.01.2016	JAN. 2016	EH	JAN. 2016	ESKA
NR.	ÄNDERUNGEN	GEÄNDERT IM	NAME	GEPRÜFT IM	NAME

OKT 2015	EH	OKT 2015	ESKA
AUFGEST. IM	NAME	GEPRÜFT IM	NAME
PLANUNG:			15-79

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

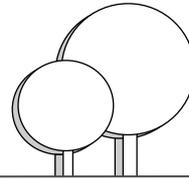
SCHULSTRASSE 26
93104 SÜNCHING

dipl.-Ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

FON 09422/8054-50, FAX 8054-51
ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN
info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de



**GEMEINDE
SÜNCHING**



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

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 1
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN
DER GEMEINDE SÜNCHING**

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET „HÖHÄCKER“
UND
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AN DER DORFÄCKERSTRASSE“
EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AN DER REGENSBURGER STRASSE“**

- BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT -

Aufstellungsbeschluss vom 20.10.2015
Billigungsbeschluss vom 19.01.2016
Feststellungsbeschluss vom 19.04.2016

Vorhabensträger:

Gemeinde 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

Entwurfsbearbeitung:

Landschaftsarchitekturbüro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





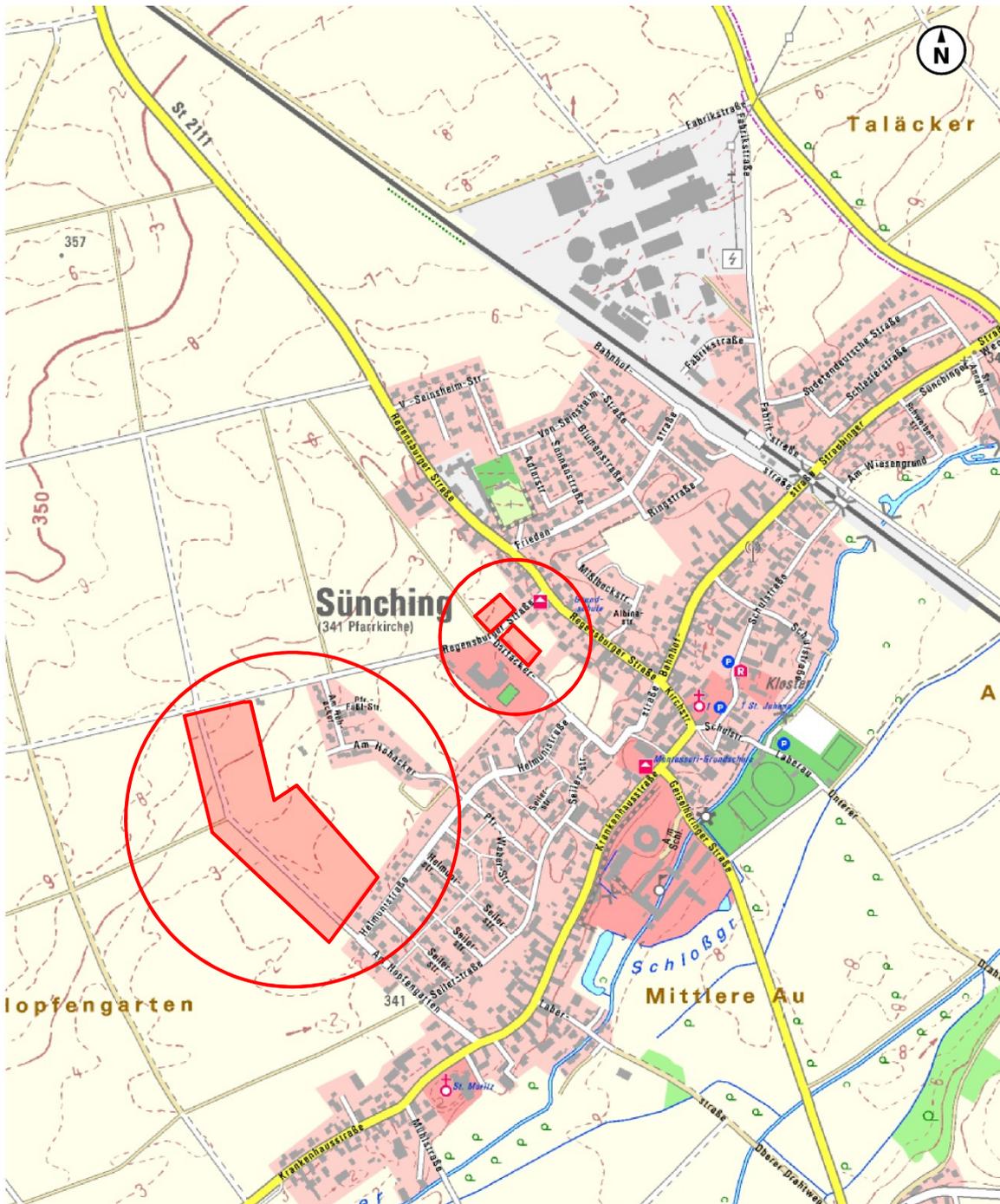
INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
BEGRÜNDUNG	3
1. Übersichtslageplan Sünching - ohne Maßstab	3
2. Anlass und Planungsziele.....	4
3. Bedarfsnachweis, Flächenreserven.....	4
4. Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen	6
5. Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitiger Zustand	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
7. Wasserwirtschaftliche Belange	8
8. Bestandshinweis.....	9
UMWELTBERICHT.....	10
1. Einleitung.....	10
1.1 Inhalt u. wichtigste Ziele.....	10
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes u. Art deren Berücksichtigung.....	10
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	13
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
4. Mögliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	17
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	18
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18



BEGRÜNDUNG

1. Übersichtslageplan Sünching - ohne Maßstab





2. Anlass und Planungsziele

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt folgende Änderungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorzunehmen:

1. Ausweisung einer am westlichen Ortsrand von Sünching zwischen altem Ortsrand und dem Baugebiet Höhäcker I und III gelegenen Fläche als Allgemeines Wohngebiet („WA Höhäcker IV“);
2. Ausweisung weiterer darüber hinausgehender Flächen für zukünftige Wohngebietserweiterungen bis über die Erschließungsstraße „Am Hopfengarten“;
3. Nachrichtliche Übernahme zweier bereits rechtskräftiger Einbeziehungssatzungen: EBS "An der Dorfäckerstrasse" und EBS "An der Regensburger Strasse"

Hauptziel ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die Umwandlung von derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen und nicht mehr in vollem Umfang benötigter Grünflächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

3. Bedarfsnachweis, Flächenreserven

1. Bedarfsnachweis

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Sünching hat lt. Statistischem Landesamt seit Inkrafttreten des aktuellen Flächennutzungsplanes im Jahr 2010 von 1.898 Ew (2010) auf 1.997 Ew (2014) bzw. 2.030 Ew (2015) zugenommen; dies entspricht ca. 130 Ew/5 Jahre bzw. ca. 26 Ew/Jahr (+ ca. 6,9 %/5 Jahre \pm ca. 1,4 %/Jahr).

Bei einer (lt. FNP von 2010) angenommenen durchschnittlichen Dichte von 35 Ew/ha ergibt sich für den 10-jährigen Planungszeitraum des vorliegenden Deckblattes von 2016 - 2025 ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von ca. 7,4 ha ($\frac{26 \text{ Ew} \times 10 \text{ Jahre}}{35 \text{ Ew/ha}}$) allein aus dem aktuell ermittelten Bevölkerungszuwachs.

Werden hierzu die im FNP vom 2010 bis zum Jahr 2024 ermittelten Zuschläge aus dem sog. Harmonisierungsgebot (erwartete Bevölkerungsentwicklung nach Schaffung neuer Arbeitsplätze durch das im FNP vorbereitete Potential an gewerblichen Bauflächen) in Höhe von ca. 3,0 ha sowie für die Auflockerung durch Haushaltsstrukturveränderungen (Verringerung der Belegungsdichte an Ew/Wohneinheit) in Höhe von ca. 6,7 ha addiert, ergäbe sich aus heutiger Sicht ein aktueller Gesamtbedarf von ca. 17,1 ha.

2. Flächenreserven

Nachverdichtungspotentiale, Baulücken und Leerstände

Sowohl am Hauptort Sünching als auch im gesamten Gemeindegebiet gibt es kaum Gebäudeleerstände. Auf tatsächlich leerstehende Gebäulichkeiten in relevanter Größenordnung (z.B. Schulstraße 25) besteht kein Zugriffsrecht, es gibt keine Abgabebereitschaft seitens der Eigentümer. Die VG Sünching betreibt seit mehreren Jahren eine Leerstands Börse. Bisher war hierin (mit aktueller Ausnahme: Bahnhofstraße 2) noch kein leerstehendes Gebäude eingetragen.



Im vierteljährlich erscheinenden Amtsblatt gibt es eine kostenlose Bauland-, Wohnungs- und Mietbörse, um Leerstände umgehend wieder einer schnellen Nutzung zuzuführen und Verkäufe vermitteln zu können. Auch dieses kostenlose Angebot wird kaum angenommen, weil Leerstände bzw. Verkaufsangebote nicht bzw. nur in geringem Maße vorhanden sind.

Eine Innenverdichtung im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 19, 797 und 1306 scheitert ebenfalls an der Abgabebereitschaft der Eigentümer.

Die derzeitigen Flächenreserven zeigt nachfolgende aktuelle Aufstellung der Gemeinde Sünching vom 11.02.2015:

Gemeinde Sünching				
Leerstehende Baugrundstücke:				
Lage	Anzahl	mit Bauzwang	ohne Bauzwang	Abgabebereitschaft
BG Höhäcker I	2	2	0	0
BG Höhäcker II	3	0	3	0
BG Helmunistraße	2	1	1	0
Seilerstraße	2	2	0	0
BG Hopfengarten	3	2	1	0
Seilerstraße Hofgärten	7	0	7	0
BG Ortsmitte	7	3	4	0
BG Friedenstraße	5	0	5	0
Bahnhofstraße	2	0	2	0
Krankenhausstraße	1	0	1	0
Summe	34	10	24	0

Bauzwänge noch nicht abgelaufen!

Innerortsverdichtung:

Fl.Nr. 1306 keine Abgabebereitschaft, 2010 aus F-Plan entnommen
Fl.Nr. 797, 19 keine Abgabebereitschaft, 2010 aus F-Plan entnommen

Leerstände (13):

Bahnhofstr. 2	Abgabebereit	
Bahnhofstr. 46	keine Abgabebereitschaft	ErbG
Kirchstr. 3	keine Abgabebereitschaft	liegt Eigentümer an
Dorfäckerstr. 1	keine Abgabebereitschaft	
Dorfäckerstr. 6	keine Abgabebereitschaft	liegt Eigentümer an
Regensburger Str. 27	keine Abgabebereitschaft	
Regensburger Str. 41	keine Abgabebereitschaft	
Regensburger Str. 6	keine Abgabebereitschaft	liegt Eigentümer an
Straubinger Str. 3	keine Abgabebereitschaft	
Schulstr. 21	keine Abgabebereitschaft	liegt Eigentümer an
Schulstr. 23	keine Abgabebereitschaft	liegt Eigentümer an
Schulstr. 5	keine Abgabebereitschaft	
Laberstr. 5	keine Abgabebereitschaft	

Ergebnis:

34 private Baugrundstücke, ohne Abgabebereitschaft
2 größere Flächen im Innenbereich, ohne Abgabebereitschaft, dem F-Plan entnommen
13 leerstehende (kleinere) Gebäude, nur eine Abgabebereitschaft

aufgestellt: Sünching, den 11.02.2015

Demnach sind derzeit ca. 34 bereits veräußerte, (private) Baugrundstücke ohne Abgabebereitschaft, zwei größere, nicht erwerbbar Flächen im Innenbereich sowie 13 leerstehende (kleinere) Gebäude mit nur einer Abgabebereitschaft vorhanden.

Der kurz- bis mittelfristige Baulandbedarf für die Gemeinde Sünching kann daher aktuell überwiegend nur durch die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen gedeckt werden.



3. Nachfrage

Seit bereits knapp zwei Jahren hat die Gemeinde kein Bauland mehr zur Veräußerung.

Dem fehlenden Angebot steht eine äußerst rege Nachfrage nach baureifen Grundstücken gegenüber; aktuell liegen bereits 25 Vormerkungen vor.

Sämtliche bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010 eingeplanten Flächen sind mit Ausnahme der Fläche zwischen derzeitigem Bebauungsrand und der im FNP/LP-Deckblatt dargestellten Erweiterung bereits bebaut. Zudem hat sich gerade in den letzten Jahren eine bislang nicht gekannte Verlagerung von Sach- in Immobilienwerte ergeben. Aufgrund der idealen Schienennahverkehrsanbindung an den Großraum und das Oberzentrum Regensburg und der geplanten Einbindung in ein Regio-S-Bahn-System hat sich ein enormes Wachstumspotential für die Gemeinde als Wohn- und Arbeitsplatzstandort eröffnet. Ganz aktuell kommt noch die zusätzliche Wohnraumnachfrage in Zusammenhang mit der Flüchtlingsproblematik hinzu, was zu einer weiteren Anspannung auf dem Wohnungsmarkt führt.

Aufgabe der Flächennutzungs- und Landschaftsplanfortschreibung als vorbereitender Bauleitplanung ist es, nicht nur eine kurzfristige Nachfrage abzudecken, sondern den Baulandbedarf kommender Jahre bereits mit zu berücksichtigen. Daher erfolgt im vorliegenden Deckblatt im Bereich „Höhäcker“ eine Darstellung für Allgemeine Wohnflächen bis hin zu den vorh. Betonstraßen im Westen auf insgesamt ca. 8,4 ha neuen Flächen im Vergleich zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan von 2010.

In einem ersten Schritt ist durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Höhäcker IV“ die kurzfristige Ausweisung von 46 Parzellen auf ca. 3,7 ha für eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen; ca. 2,4 ha davon stammen noch aus dem FNP von 2010, ca. 1,3 ha aus der Darstellung im vorliegenden Deckblatt. Für die weitere Entwicklung verbleiben somit (8,4 ha - 1,3 ha =) ca. 7,1 ha Wohnbauflächen, was deutlich unter dem oben ermittelten rechnerischen Gesamtbedarf von ca. 17,1 ha liegt.

Die Gemeinde begrüßt es daher sehr, dass sie auf den im Deckblatt dargestellten Flächen im Bereich „Höhäcker“ in unmittelbarer Anbindung an zuletzt umgesetzte Bauflächen weitere Grundstücke zur Baulanderschließung erwerben konnte.

Sie ist der festen Überzeugung, mit der Darstellung von ca. 8,4 ha zusätzlichen Bauflächen für einen Zeitraum von 10-15 Jahren eine am derzeit erkennbaren Bedarf orientierte Planung vorgelegt zu haben.

4. Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Der mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg am 09.02.2010 genehmigte Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Sünching stellt das vorgesehene Baugebiet zum Teil schon als Allgemeines Wohngebiet dar, ein kleinerer Teil ist als Grünfläche bzw. Parkanlage und die westlich gelegenen Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen.

Durch die geplanten Nutzungsänderungen wird die Aufstellung des vorliegenden Deckblattes zum Flächennutzungsplan sowie im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB



die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan „Höhäcker IV“ und später weiterer Bebauungspläne notwendig.

Der Gemeinderat hat deshalb dazu in der Sitzung vom 20.10.2015 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für vorliegendes FNP/LP-Deckblatt getroffen.

Der Planungsauftrag zur Erstellung des erforderlichen Bebauungsplanes wurde der EBB Ingenieurgesellschaft mbH Regensburg erteilt. Für die Erstellung des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 zum FNP wurde das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska aus Bogen beauftragt.

5. Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitiger Zustand

Allgemeines Wohngebiet „Höhäcker“:

Das ca. 10,8 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Sünching und wird z.T. bereits durch Wohnbebauung und z.T. landwirtschaftlich genutzt. Es 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.

Die im Deckblatt dargestellte tatsächliche Erweiterungsfläche (einschließlich des im FNP/LP von 2010 noch enthaltenen breiten Grünzugs) beträgt ca. 8,4 ha, das östlich davon bereits als WA dargestellte, noch nicht überbaute Grundstück umfasst ca. 2,4 ha.

Das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet „Höhäcker“ liegt zwischen den Siedlungsstrassen „Am Höhacker“ und „Am Hopfengarten“ und integriert bereits ausgewiesene Wohnbaugebiete. Durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Höhäcker IV“ werden die bereits umgesetzten Baugebiete Höhäcker I bis III erweitert und die vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt bzw. ergänzt.

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche befindet sich außerhalb von ökologisch sensiblen Bereichen. Daher ist sie aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet.

Einbeziehungssatzungen "An der Dorfäckerstraße" und "An der Regensburger Straße":

Die beiden rechtskräftigen Einbeziehungssatzungen befinden sich ebenfalls am westlichen Rand von Sünching an der Dorfäckerstrasse bzw. an der Regensburger Strasse und werden nur nachrichtlich in den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan übernommen.



6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße, die vorhandene Wegeverbindungen aufnimmt und fortführt.

Die **Stromversorgung** Die Stromversorgung durch die Bayernwerk AG wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Die Energienetze Bayern GmbH wird voraussichtlich das Planungsgebiet mit **Erdgas** erschließen.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

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

Anfallendes **Niederschlagswasser** von bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands nur begrenzt versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1.000 m² ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei. Die Errichtung von speziellen Regenwasserzisternen zur Speicherung und zur Verzögerung von Niederschlagswasserspitzen ist vorgesehen.

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

Die **Entsorgung** anfallender fester **Abfallstoffe** erfolgt über einen privaten Abfallentsorgungsbetrieb im Auftrag des Landkreises Regensburg. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof Sünching/Riekofen gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

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



8. Bestandshinweis

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 793, Gmkg. Sünching ist ein genehmigtes Stallgebäude auch zur Unterbringung von Großtieren errichtet und es wird eine tierärztliche Praxis betrieben. Ein erhöhtes Verkehrs- und Parkaufkommen, auch sonn- und feiertags ist möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Tierarztpraxis und von dem Stallgebäude ausgehende Lärm- oder Geruchsauswirkungen zu dulden sind.



UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalt u. wichtigste Ziele

Vorliegender Umweltbericht bezieht sich auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung des Wohnbaugebietes „Am Höhäcker“ mit einer zusätzlich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietsfläche von ca. 8,4 ha.

In einem ersten Schritt ist durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Höhäcker IV“ die Ausweisung von 46 Parzellen auf einer Fläche von ca. 3,7 ha für eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes u. Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.09.2013

Lage im „Allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region Regensburg (11), südöstlich des Oberzentrums mit Verdichtungsraum Regensburg, Grundzentrums Sünching (Kleinzentrum nach altem LEP).

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

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.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.1.6 Grundzentren

(G) Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

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

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Berücksichtigung:

Bedarfsgerechtes Bereitstellen von Wohnraum in maßvollem Umfang, Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten, ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, gesicherte Ver- und Entsorgung.

➤ **Regionalplan Region Regensburg (RP 11, Stand: Januar 2011)**

- Lage als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung besonders im Hinblick auf die Arbeitsplatzsituation gestärkt werden soll.

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – wird die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt. Gemäß Kap. 2 Stadt- und Dorferneuerung wird folgende Aussage getroffen, die auf den Geltungsbereich anzuwenden ist:

2.2 Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.

Berücksichtigung:

Bedarfsgerechte Flächenausweisung in angebundener Lage

➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)**

Im integrierten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan finden sich für die überplanten Gebiete einschließlich dem jeweiligen Umfeld folgende Darstellungen bzw. Zielvorstellungen:

Das Planungsgebiet ist überwiegend als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, z.T. als Grünfläche (Parkanlage). Die bereits bebauten Grundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Berücksichtigung:

Um eine weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Sünching zu ermöglichen, kann die im FNP mit LP dargestellte aktuelle landwirtschaftliche Nutzung in der Abwägung mit zusätzlichem Wohnraumbedarf in der Gemeinde nicht mehr aufrechterhalten



werden. Ebenso werden die nicht mehr in vollem Umfang benötigten Grünflächen zugunsten einer Wohngebietsausweisung in ihrem Flächenanteil wesentlich reduziert.

➤ **Naturschutz, Arten- und Biotopschutz**

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

Es befinden sich keine per Rechtsverordnung oder Gesetz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG) geschützten Flächen bzw. Bestandteile der Natur im Änderungsbereich des FNP. Amtlich ausgewiesene Biotope bzw. nach Art. 13d / 16 BayNatSchG geschützte Strukturen sind in den Änderungsbereichen ebenfalls nicht vorhanden.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Regensburg (ABSP 1999) enthält für die Plangebiete keine Lebensraumtypen oder Artnachweise. Der Änderungsbereich liegt außerhalb der ausgewiesenen Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.

Art und Umfang erforderlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes konkretisiert und festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahme für den parallel erstellten Bebauungsplan „Höhäcker IV“ ist auf dem Fl.Nr. 227, Gmkg Haidenkofen vorgesehen.

➤ **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.

Berücksichtigung:

- Bei Entdeckung vermutlicher Bodendenkmäler unverzügliche Information und Abstimmung mit den zuständigen Ämtern (Unteren Denkmalschutzbehörde, Bayerische Landesamt für Denkmalpflege).

➤ **Wasserrecht**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und „Wassersensibler Bereiche“. 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.



➤ **Geologische Verhältnisse/Bodenschutz**

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.

Mutterboden wird gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und wieder verwendet, die DIN-Normen 18915 und 19731 zum Schutz des Mutterbodens und für Erdarbeiten sind zu beachten.

➤ **Altlasten**

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt nach den Kriterien des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ – ergänzte Fassung von Januar 2003 – des Bayer. Staatministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in relativ ebener Lage am westlichen Ortsrand von Sünching. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche wurde zuletzt überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche; naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume sind nicht betroffen.

Die geplante Baugebietsausweisung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung im Westen von Sünching. Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung entspricht ländlichen Dimensionen.

Der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes in der gegebenen angebotenen Lage stehen daher aus hiesiger Sicht keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und in Anlehnung an den detaillierten Umweltbericht des Bebauungsplanes Höhäcker IV der EBB Ingenieurgesellschaft mbH Regensburg. 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:

Das Planungsgebiet ist der naturräumlichen Einheit 064.33 „Regensburger Platte“, einer Untereinheit des Dungaus oder Gäubodens zuzuordnen.

Auf bis zu 4 m mächtigen Lößlehmdecken, die auf kiesig-sandigen, risszeitlichen glazifluviatilen Ablagerungen über tertiärem Untergrund aufliegen, entwickelten sich nährstoffreiche, tiefgründige Braunerden und Parabraunerden mit hohen Puffer- und Filtereigenschaften.

Die Böden erreichen Bodenzahlen über 80 und bieten dem Ackerbau günstige Standortvoraussetzungen und eine hohe natürliche Ertragsfunktion.

Die schluffigen Böden sind erosionsanfällig und haben eine schlechte Versickerungsleistung, so dass es bei Starkregen zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss kommt.

Die Potentiell Natürliche Vegetation auf diesen Braunerdeböden mit hohem bis mittlerem Basengehalt - also diejenige Vegetation, die sich ohne anthropogene Einflüsse, nur als Ausdruck der natürlichen am Standort wirksamen abiotischen und biotischen Faktoren einstellen würde - wäre der „Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) in seiner Südbayern-Rasse.

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften wären

Stiel-Eiche, Rotbuche, Hainbuche, Winter-Linde, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Feld-Ahorn, Eberesche und Weiß-Birke sowie

Haselnuss, Roter Hartriegel, Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Gemeiner Liguster, Faulbaum, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Ackerrose, Wolliger Schneeball u.a.



Auswirkungen:

Baubedingt wird das Plangebiet verändert bzw. überbaut; eine ca. 8,4 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 auf der Ebene des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

Ergebnis:

Es sind Auswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche; der Boden ist schwer durchlässig. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes nur bedingt möglich.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird der Wasserhaushalt im Plangebiet kaum beeinflusst, da eine Rückhaltung und verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers über Regenwasserspeicher/Zisternen zu dem im Baugebiet Höhäcker I errichteten Rückhalteraum 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 Boden- und Baudenkmäler.

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

Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gem. o.g. Leitfaden liegt der für die vorliegende Planung (Änderungsbereich ca. 8,4 ha) erforderliche Ausgleich bei einem gewählten Ausgleichsfaktor von 0,3 voraussichtlich bei ca. 2,5 ha.



3. 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. 8,4 ha große Fläche mit Böden von mittlerer natürlicher Ertragsfunktion als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten werden. Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung die Möglichkeit zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbau land im Rahmen eines vorliegenden Entwicklungskonzepts nicht genutzt werden.

4. Mögliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Keinerlei Beeinträchtigung naturschutzfachlich wertvoller Flächen
- Bei Entdeckung vermutlicher Bodendenkmäler unverzügliche Information und Abstimmung mit den zuständigen Ämtern (Unteren Denkmalschutzbehörde, Bayerische Landesamt für Denkmalpflege).
- Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken sowie im Bereich einer angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Bauabschnitt I);

➤ **Verringerungsmaßnahmen / Eingriffsminimierende Maßnahmen**

- Anschluss an vorhandene Bebauung unter Nutzung bereits existierender Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsstrukturen
- Einsatz energieeffizienter und insektenschonender LED-Beleuchtung

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung bzw. Zuordnung von geeigneten Ausgleichsflächen
- Die Ausgleichsmaßnahme für den parallel erstellten Bebauungsplan „Höhäcker IV“ ist auf dem Fl.Nr. 227, Gmkg Haidenkofen vorgesehen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungskonzepts für den nordwestlichen Ortsrand von Sünching (Entwicklungskonzept für den nordwestlichen Ortsrand von Sünching, EBB GmbH Oktober 2008). Eine Entwicklung Sünchings in eine andere Richtung ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Große Laber mit Laberauen), bestehender Verkehrsstrassen 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.



6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung)“ überschlägig ermittelt.

Für genauere Aussagen über den aktuellen (Nutzungs-) zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung erfolgte eine Ortseinsicht und es wurden die parallel erstellten Unterlagen zum Bebauungsplan „Höhäcker IV“ (EBB, Okt. 2015) ausgewertet.

Die hieraus erzielten Informationen und Ergebnisse wurden der vorliegenden Planung und dem integrierten Umweltbericht zugrunde gelegt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten dabei nicht auf.

7. Maßnahmen zur Überwachung (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 Grünordnungsplan) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Deckblatt zum Flächennutzungsplan wird das Vorhaben der Gemeinde Sünching, die vorhandene Wohnbebauung „Höhäcker“ im Nordwesten Sünchings zu erweitern, im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Ebenso werden die Planungen zweier bereits rechtskräftiger Einbeziehungssatzungen nachrichtlich übernommen.

Die neu ausgewiesene Fläche für Allgemeine Wohngebiete umfasst ca. 8,4 ha. In einem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Höhäcker IV“ werden ca. 3,7 ha verbindlich aufgestellt. Für die verbleibenden Flächen sind bei entsprechendem Bedarf in den kommenden Jahren weitere Bebauungspläne vorgesehen.

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

Insgesamt sind im Deckblattgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

**Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB über die
1. Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes der Gemeinde Sünching
zur Ausweisung von Wohnbauland am westlichen Ortsrand von Sünching mit nach-
richtlicher Aufnahme von Mischbauland um die Grundschule**

Verfahrensablauf

Für die künftige Bebauung am südwestlichen Ortsrand von Sünching (Bereich „Höhäcker/Hopfengarten“) wurde der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP mit LP) der Gemeinde Sünching mit Deckblatt Nr. 1 geändert und mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 22.07.2016 genehmigt. Gleichzeitig wurden zwei bereits rechtskräftige Einbeziehungssatzungen „An der Dorfäckerstraße“ und „An der Regensburger Straße“ nachrichtlich mit aufgenommen.

Der Aufstellungsbeschluss für das Flächennutzungs- mit Landschaftsplan-Deckblatt erfolgte durch den Gemeinderat am 20.10.2015. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Deckblatt vom 11.02. bis 11.03.2016 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Abwägung waren nur geringfügige Anregungen in die Planung aufzunehmen.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 19.04.2016 durch den Gemeinderat Sünching. Das Deckblatt wurde mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 22.07.2016 genehmigt.

Ziele des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan-Deckblattes

Das Deckblatt Nr. 1 stellt im Umfang von ca. 8,4 ha Erweiterungsflächen für Allgemeine Wohngebiete dar, welche durch nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne zu konkretisieren sind. Der Bereich befindet sich in an vorhandene Wohngebiete angebundener Lage und ist damit für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet. Damit konnte die Gemeinde Sünching erstmals seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010 wieder der Nachfrage nach örtlichem Bauland entsprechen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Auswirkungen auf die Umwelt sind insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von bisherigen landwirtschaftlichen Standorten bedingt, wurden Schutzgut-bezogen 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 WA-Flächen ist über Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungs- mit Grünordnungspläne 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

In Sünching gibt es für den derz. Wohnraumbedarf zu wenig Gebäudeleerstände oder Baulücken. Auf die wenigen tatsächlich leer stehenden Gebäude oder unbebauten Grundstücke besteht kein Zugriffsrecht bzw. keine Abgabebereitschaft der Eigentümer.

Der kurz- und mittelfristige Baulandbedarf der Gemeinde konnte daher nur über die Neuausweisung von erwerbbaaren Grundstücken in angebundener Lage an benachbarte Bauflächen erfolgen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan beigelegt.

Sünching, den 26.07.2016

GEMEINDE SÜNCHING

Robert Spindler
Erster Bürgermeister