



Gemeinde Sünching
Landkreis Regensburg

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Höhäcker II“**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Aufgestellt: Regensburg, 03.05.2012

Geändert: Regensburg, 25.07.2012

Geändert: Regensburg, 30.11.2012

Projekt-Nr.: 570246

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22 a
93049 Regensburg

U. Dykiert

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
I Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Bauliche Nutzung	
1.1 Art der baulichen Nutzung	
1.2 Maß der baulichen Nutzung	
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	
2 Bauweise	
3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	
4 Überbaubare Grundstücksfläche	
5 Grünordnung	
5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	
5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen	
6 Festsetzungen nach § 1a BauGB	
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1 Abstandsflächen	
2 Gestaltung der baulichen Anlagen	
2.1 Hauptgebäude	
2.2 Garagen	
3 Auffüllungen	
4 Einfriedungen	
TEXTLICHE HINWEISE	7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser: max. 2 WE

Doppelhäuser: max. 1 WE (pro Doppelhaushälfte)

2 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

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

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie Stellplätze zugelassen.

5 Grünordnung

5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

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

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

5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Baumpflanzungen (Pflanzliste s. Begründung) vorgesehen.
Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ in der Begründung sowie der Umweltbericht (im Teil Begründung).

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden folgende Flächen festgesetzt:

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche [m ²]
Ausgleichsmaßnahme (FINr 2027, Gmkg Sünching)	2.050
Ausgleichsmaßnahme (FINr 227, Gmkg Haidenkofen)	335
Σ	2.385

¹ s. Begründung Kap. 3

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

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

2.1 Hauptgebäude

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Kleinteilige Dachelemente aus Beton / Ton in roter Farbe
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m Balkone: max. 0,30 m (über Balkonvorderkante)
Dachaufbauten / Einschnitte	Dachgauben: nur bei Gebäudetyp E + D als stehende Formate von max. 2,5 m ² Ansichtsfläche Gaubenabstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Gaubenabstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge Dacheinschnitte sind unzulässig
Zwerchgiebel	Länge max. ⅓ der Gebäudelänge, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst
Kniestockhöhe	Als Kniestockhöhe gilt das außen gemessene Maß von OK Rohfußboden Dachgeschoss bis zur UK Sparren. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.
Wandhöhen	Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.

Höhenlage Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf max. 0,25 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und EFOK anzugeben.

2.2 Garagen

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Pro Parzelle ist maximal eine Garage oder Doppelgarage zulässig.

Wandhöhe 3,00 m im Mittel
Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Höhenlage Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,15 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN sowie bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben.

3 Auffüllungen

Das Geländeniveau ist den angrenzenden Erschließungsstraßen anzupassen. Geländeauffüllungen müssen an den Grundstücksgrenzen gleichmäßig auslaufen.

Mauern oder Böschungen sind nur im Bereich von Terrassen zulässig.

4 Einfriedungen

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

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

Um Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen, sind die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Zäune müssen einen ausreichenden Abstand zur Geländeoberkante (max. 10 cm) aufweisen.

TEXTLICHE HINWEISE

Baugrund

Zusätzlich zu den vorliegenden Bodenuntersuchung, die bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht vorliegen, werden ergänzende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über GOK Straße und GOK Gelände zu legen. Die DIN18195 „Bauwerksabdichtungen“ ist zu beachten.

Befestigte Flächen

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

Behandlung von Niederschlagswasser

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

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

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

Fassaden- und Dachbegrünung

Fassade, Mauern, Sichtschutzelemente, Pergolen, Carports o.ä. sollten mit ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. (siehe Pflanzenliste Kletterpflanzen).

Es wird empfohlen Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer als begrünte Dächer zu gestalten.

Regenerative Energie

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

Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude zu berücksichtigen sowie zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Erdwärme zu verwenden.

Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

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

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.ä.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen sind zu kennzeichnen.

Hinweise zum Brandschutz

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

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

Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

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

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

Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Parzellen 7, 8 und 9 von den Entsorgungsfahrzeugen bis zu einer möglichen Verlängerung der Erschließungsstraße nicht direkt angefahren werden können. Aus diesem Grund müssen die Restmüll- und Papierbehälter am Tag der Abholung am Gehweg an der Einmündung im Bereich der Parzelle 10 abgestellt werden.

Land- und Forstwirtschaft

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

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

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

Meldung von Bodendenkmälern

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

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

Altlasten

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



Gemeinde Sünching
Landkreis Regensburg

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Höhäcker II“**

Begründung

Aufgestellt: Regensburg, 03.05.2012

Geändert: Regensburg, 25.07.2012

Geändert: Regensburg, 20.11.2012

Projekt-Nr.: 570246

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22 a
93049 Regensburg

U. Dykiert

INHALT

1	Allgemeine Angaben	2
1.1	Anlass	
1.2	Lage und Bestand	
2	Planungskonzeption	2
2.1	Planungsziele	
2.2	Bedarf	
2.2	Geplante Nutzung	
2.3	Erschließung und Verkehrsbelastung	
2.4	Ver- und Entsorgung	
2.5	Immissionen	
2.6	Grünordnung	
2.7	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
3.1	Bestandsbeschreibung	
3.2	Beschreibung des Eingriffs	
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	
3.5	Ausgleichsmaßnahmen	
4	Planverwirklichung	9
4.1	Bodenordnung	
4.2.	Flächenbilanz (gerundet)	
5	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	10
II	Umweltbericht	11
1	Einleitung	11
1.1	Kurzdarstellung der Planung	
1.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1	Beschreibung und Bewertung	
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	
3	Zusätzliche Angaben	15
3.1	Merkmale des Verfahrens	
3.2	Monitoring	
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Sünching die dort gelegenen Wohngebiete zu erweitern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching ist die überplante Fläche als Wohngebiet dargestellt.

1.2 Lage und Bestand

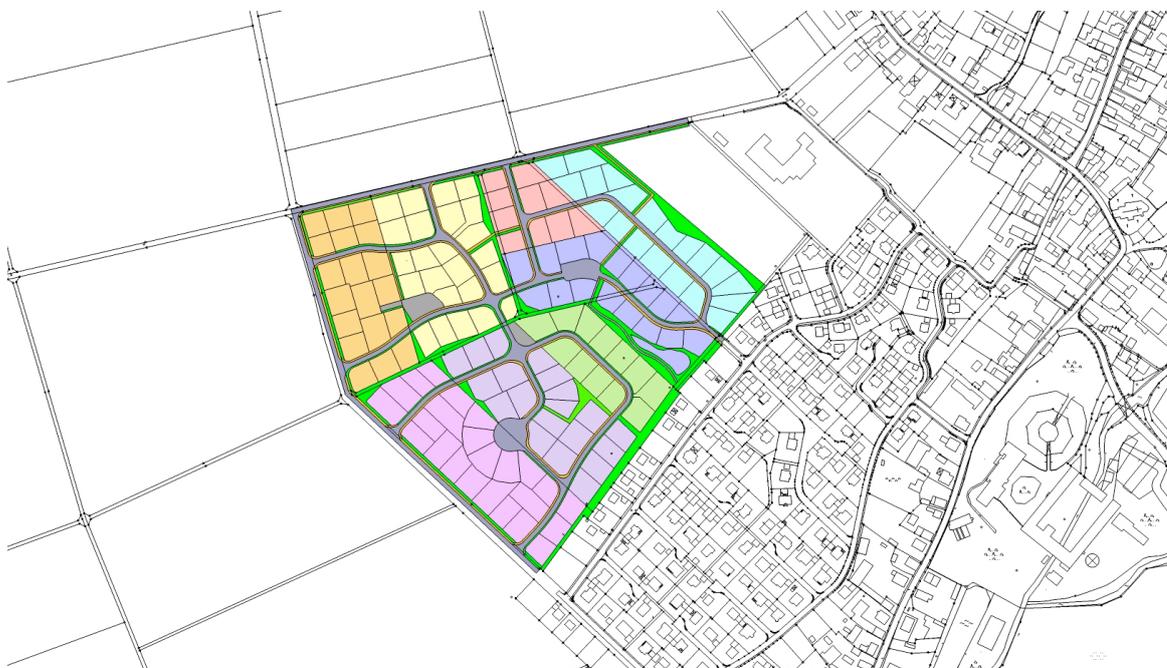
Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Sünching und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist umgeben

- ▶ von der Regensburger Straße im Norden,
- ▶ von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Westen,
- ▶ vom Wohngebiet Höhäcker im Süden.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele

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



Entwicklungskonzept für den nordwestlichen Ortsrand von Sünching mit Darstellung der Bauabschnitte
Entwurf EBB GmbH, Oktober 2008

¹ Regionalplans Region Regensburg (11)

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

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Sünching als allgemeines Wohngebiet dargestellt und ist Teil des des Entwicklungskonzepts für den nordöstlichen Ortsrand von Sünching (rosafarbene Fläche), das in diesem Bereich die Entwicklung qualitativ hochwertiger Wohngebiete mit großzügigen Grünflächen und Fußwegeverbindungen ermöglicht. Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept verbunden ist auch eine Lösung der Abwasserentsorgung der Baugebiete „An der Krankenhausstraße“, wo es zur Zeit bei starken Niederschlägen zu einem Einstau der Kanalisation und teilweise zu Überflutungen im Bereich der angeschlossenen Grundstücke kommt. Neben der geplanten Sanierung der Mischwasserkanäle ist für die künftigen Baugebiete ein Trennsystem sowie die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken und im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Durch das geplante Baugebiet wird das bereits vorhandene Wohngebiet Höhäcker erweitert und die vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt bzw. ergänzt.

Die vorliegende Planung entspricht damit insgesamt den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung¹.

2.2 Bedarf

Der Flächennutzungsplan² hat für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Bedarf an Wohnbauflächen von 10 ha festgestellt. Als konzeptionelles Ziel formuliert der Flächennutzungsplan, neue Wohnbauflächen möglichst bestehenden Wohngebieten anzugliedern, um vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser zu nutzen und die Erschließungsaufwendungen zu verringern.

Die Gemeinde Sünching verfügt zur Zeit noch über zwei freie Wohnbauparzellen im Bereich des Baugebietes Höhäcker. Dort wurden bereits 16 von 18 Grundstücke mit 5-jährigem Bauzwang bis zur Fertigstellung des Erschließungsanlagen veräußert.

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde auf die die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und erweitert vorhandene Wohngebiete auf Grundlage des Flächennutzungsplans und im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Hauptort Sünching.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant bzw. möglich:

- ▶ Einzelhäuser in E+D bzw. E+1 Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten
- ▶ alternativ auf Parzelle 3:
Doppelhaus in E+D bzw. E+1 Bauweise mit maximal einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, BVI Nachhaltige Siedlungsentwicklung

² Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Sünching, 20.10.2009, Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch

2.3 Erschließung und Verkehrsbelastung

Innere und äußere Erschließung

Das Baugebiet ist von Norden über die Regensburger Straße und von Süden über die Erschließungsstraße „Am Höhäcker“ angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße im Baugebiet Höhäcker in nördliche Richtung. Eine erhebliche Vergrößerung der Verkehrsbelastung in den bestehenden Erschließungsstraßen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Die Energienetze Bayern GmbH beabsichtigt, das Planungsgebiet mit Erdgas zu erschließen

Nutzung regenerativer Energie

Alle Gebäude können mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet werden und sind daher sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung geeignet. Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen und zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Erdwärme zu verwenden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Schmutzwasserentsorgung

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

Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal im Baugebiet Höhäcker (1. Bauabschnitt) eingeleitet. Sowohl der vorhandene Mischwasserkanal als auch die Kläranlage Sünching sind für die anfallenden Schmutzwassermengen des geplanten Baugebietes ausgelegt.

Niederschlagswasser

Aus den Höhenschichtlinien geht hervor, dass das Plangebiet vor wild abfließendem Wasser relativ gut geschützt ist, da sich nördlich der Verbindungsstraße zur Regensburger Straße eine Geländemulde befindet. Nach dem Verlauf der Höhenschichtlinien fließt das Wasser, nachdem sich die Geländemulde gefüllt hat, in Richtung Schule weiter. Eine weitere Berücksichtigung dieser Problematik ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Zur Entlastung der bestehenden Mischwasserkanalisation und zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in speziellen Regenwasserspeichern (Größe mindestens 6 m³, davon 3 m³ Rückhaltevolumen) auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und verzögert abgegeben. Dabei ist auch eine Nutzung des Niederschlagswasser möglich und ausdrücklich erwünscht. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands nur begrenzt möglich. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Nieder-

schlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unbeschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1.000 m² ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Privatgrundstücke sowie das anfallende Oberflächenwasser der Straßen wird im Trennsystem zu den im Bebauungsplan Höhäcker (1. Bauabschnitt) errichteten Rückhalteflächen geführt und dort so weit wie möglich versickert. Das überschüssige Wasser wird über den 2012 neu errichteten Regenwasserkanal kontrolliert dem Au Graben zugeführt.

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

2.5 Immissionen

Landwirtschaft

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

2.6 Grünordnung

Bepflanzung der Privatgrundstücke

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

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

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

Bepflanzung der öffentlichen Straßen

An den Erschließungsstraßen sind im Bereich der Grün- und Parkstreifen Baumpflanzungen vorgesehen.

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

Mindestgröße für Straßenbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

2.7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

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

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

Höhenlage

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

Die Höhenlage der Gebäude und Grundstücke ist in den Textlichen Festsetzungen in Punkt 2.1 und 2.2 entsprechend festgesetzt.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt nicht in Bereichen, in denen sich möglicherweise Bodendenkmäler befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten Sünchings und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es keine wertvollen Biotopstrukturen.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung von 10 Parzellen für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern und einem Doppelhaus vor. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird in speziellen Regenwasserspeichern auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und kann als Brauchwasser genutzt werden. Das überschüssige Wasser der Privatgrundstücke wird mit dem anfallenden Oberflächenwasser der Erschließungsstraße in die Rückhaltefläche (Baugebiet Höhäcker 1. Bauabschnitt) geleitet und kontrolliert in den Regenwasserkanal abgegeben (vgl. Kap. 2.4 Ver- und Entsorgung).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,8 ha:

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen (vgl. Kap. 2.4 Ver- und Entsorgung).

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

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,83 ha, die ausgleichsrelevante Fläche beträgt 7950 m²:

Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m ²]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	8.300
Anteil bestehender Straßenflächen (bestehende Straße im Norden)	350
Ausgleichsrelevante Fläche	7.950

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

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

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

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

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

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,5. Die oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der geplanten Rückhaltung bewirken eine Reduzierung des ermittelten Faktors um 0,2.

Ermittlung des Kompensationsfaktors	
Kompensationsfaktor nach Bewertung der Schutzgüter	0,5
Reduzierung aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (Sammlung des Niederschlagswassers und Einleitung in Rückhaltefläche)	-0,2
Kompensationsfaktor	0,3

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ermittlung der Kompensationsfläche:	Eingriffsfläche [m ²]	ermittelter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
Geltungsbereich	7.950	0,3	2.385
∑			2.385

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von 2.385 m² wird über die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche südwestlich von Haidenkofen (FINr 227, Gmkg Haidenkofen) sowie auf der Fläche FINr. 20127, Gmkg Sünching erbracht.

Es ergeben sich folgende Flächenanteile:

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche [m ²]
Ausgleichsmaßnahme (FINr 2027, Gmkg Sünching)	2.050
Ausgleichsmaßnahme (FINr 227, Gmkg Haidenkofen)	335
∑	2.385

Ausgleichsmaßnahme FINr. 227, Gmkg Haidenkofen

Zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs steht eine 2.050 m² große Fläche südlich von Sünching (FINr 2027, Gmkg Sünching) zur Verfügung. Die Fläche liegt zwischen Hartlaber und einem Seitenbach südlich von Sünching und wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzt die Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Ortsmitte Sünching“ an.

Zur Aufwertung sind folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage von ca. 0,50 m tiefen Mulden

- ▶ Abtransport des anfallenden Oberbodens
- ▶ Die Fläche bleibt der eigenen Entwicklung überlassen und wird durch 1-2-jährige Mahd zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs gepflegt.

Ausgleichsmaßnahme FINr. 227, Gmkg Haidenkofen

Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs von 335 m² steht eine 36.993 m² große Fläche südwestlich von Haidenkofen (FINr 227, Gmkg Haidenkofen) zur Verfügung. Der nördliche Teil der zur Zeit als Wiese genutzten Fläche befindet sich im Überschwemmungsbereich der Großen Laber. Entlang der Nordseite verläuft ein Graben, der bei Haidenkofen in die Große Laber mündet. Feuchtezeiger weisen besonders im nördlichen Teil der Fläche auf feuchte Standortverhältnisse hin.

Als Grobkonzept sind zur Aufwertung der Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 335 m² für den vorliegenden Bebauungsplan wird im mittleren Teil der Fläche erbracht. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

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

4 Planverwirklichung

4.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind bereits im Besitz der Gemeinde.

4.2. Flächenbilanz (gerundet)

Flächenbilanz	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	8.300
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	6.280
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Mehrzweckstreifen, Fußwege)	1.950
Öffentliche Grünflächen	70
Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (außerhalb des Geltungsbereichs)	2.385

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist aufgrund der seit Jahren praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet.

Das Plangebiet hat aufgrund der zur Zeit praktizierten landwirtschaftlich intensiven Nutzung 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.

Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch das geplante Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

II Umweltbericht

1 Einleitung

Die Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Sünching durchgeführt¹. Dabei wurden für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet West, in dessen Bereich der vorliegende Bebauungsplan fällt, sehr geringe bis geringe Umweltauswirkungen festgestellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen haben sich im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung nicht ergeben.

1.1 Kurzdarstellung der Planung

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Sünching die dort gelegenen Wohngebiete zu erweitern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching ist die überplante Fläche als Wohngebiet dargestellt.

1.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Zu den Planungszielen vgl. siehe Kap. 2 in Teil I der Begründung.

Die im Baugesetzbuch (BauGB) §1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz §1a BauGB sind bei den geplanten Änderungen berücksichtigt.

Das geplante Baugebiet schließt an bestehende Wohngebiete an. Die Erschließungsstraßen sind hinsichtlich Querschnitt und Länge möglichst reduziert, um zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden. Das Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken in Zisternen gesammelt und verzögert in angrenzende Rückhalteflächen (Bauabschnitt I) geleitet.

Nutzungsintensität

Es ist eine maximale Flächenversiegelung von 35 % der Grundstücksflächen (GRZ 0,35) festgesetzt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen gibt es nicht.

Verkehrsbelastung

vgl. Kap. 2.3, Teil I der Begründung

¹ Umweltbericht vom 20.10.2009, Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung

Zur Beschreibung des geplanten Vorhabens und des Plangebiets vgl. Kap. 2 und Kap. 3 der Begründung.

In der folgenden Tabelle sind Beschreibung und Bewertung des Plangebiets bezogen auf die Schutzgüter verkürzt zusammengestellt:

Schutzgut		Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Pflanzen und Tiere Funktionen: Lebensraum, Biotopvernetzung	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker intensiv)	gering	Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum.
2	Boden Funktionen: Filter Biotop Nutzung	Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion, aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung anthropogen veränderte Bodenstrukturen	mittel	Böden gehören aus landwirtschaftlicher Sicht zur höchsten Ertragsklasse.
3	Wasser Funktion: Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden hoher Grundwasserstand, geringe Sickerfähigkeit	gering-mittel	Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung
4	Klima und Lufthygiene	Die Fläche ist klimatisch von ungeordneter Bedeutung, klimatische und lufthygienische Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung	gering	Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für Klima und Lufthygiene
5	Orts- und Landschaftsbild	Ortsrand ohne landschaftsbildprägende Strukturen	gering-mittel	geringer Wert aufgrund fehlender Strukturen
6	Mensch	landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche	gering	geringer Wert aufgrund Vorbelastungen
7	Kultur- und Sachgüter	Die Fläche liegt außerhalb von Bereich, in dem sich möglicherweise Bodendenkmäler befinden	nicht betroffen und daher nicht weiter untersucht	

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Vorbelastungen für die meisten Schutzgüter nur geringe Bedeutung. Die Böden werden aus landwirtschaftlicher Sicht der höchsten Ertragsklasse zugeordnet.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

In der folgenden Tabelle sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter verkürzt zusammengestellt und bewertet:

Schutzgut		Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Pflanzen und Tiere Funktionen: Lebensraum, Biotopvernetzung	teilweiser Verlust eines Lebensraums, der zur Zeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist	keine erheblichen Auswirkungen (Im Vergleich zum jetzigen Zustands ist keine Verschlechterung zu erwarten, da durch Privatgärten neue Lebensräume entstehen.)
2	Boden Funktionen: Filter Biotop Nutzung	Veränderung der Bodenstruktur Verlust von Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion	dauerhafter Verlust landwirtschaftlich wertvoller Böden im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen es sind keine erheblichen Auswirkungen über den Planungsbereich hinaus zu erwarten
3	Wasser Funktion: Grundwasserneubildung	Veränderung des Wasserhaushalts durch Versiegelung und Überbauung, Verminderung der Auswirkungen durch die geplante Rückhaltung, Nutzung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	es sind aufgrund der geplanten Rückhaltung des Niederschlagswassers keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Kap. 2.4, Teil I der Begründung)
4	Klima und Lufthygiene	Belastung des Kleinklimas durch versiegelte Flächen, Verminderung der Auswirkungen durch Baumpflanzungen, Privatgärten	keine erheblichen Auswirkungen (Im Vergleich zum jetzigen Zustands ist keine Verschlechterung zu erwarten, da die Belastung des Kleinklimas aufgrund von Flächenversiegelungen durch Baumpflanzungen und Privatgärten aufgehoben wird.)
5	Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Baukörper	mittelfristig keine erheblichen Auswirkungen (Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungskonzept für den nordwestlichen Ortsrand von Sünching. Das geplante Baugebiet wird vorübergehend durch Baumpflanzungen und Privatgärten in die Landschaft eingebunden.)
6	Mensch	Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Baukörper, erhöhte Verkehrsbelastung durch Anwohnerverkehr	keine erheblichen Auswirkungen (Im Vergleich zum jetzigen Zustand ist keine erhebliche Verschlechterung zu erwarten, da der leicht erhöhten Verkehrsbelastungen durch Anwohnerverkehr die Verminderung der durch landwirtschaftliche Nutzung verursachten Emissionen gegenübersteht.)

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich verbessern, da das Plangebiet weiterhin durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung belastet würde. Allerdings könnte eine Fläche von ca. 0,8 ha mit Böden der höchsten Ertragsklasse als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten werden.

Demgegenüber könnten in Sünching keine weiteren Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

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

Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken sowie durch die Rückhaltung im Bereich der angrenzenden öffentliche Grünfläche (Bauabschnitt I), werden die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt vermindert bzw. vermieden. Durch die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Grünstreifen sowie durch die festgesetzte Pflanzung von Laubbäumen auf Privatgrundstücken wird das geplante Baugebiet in die Landschaft eingebunden und eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds vermieden.

Tiere und Pflanzen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Boden

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Anteil der Flächenversiegelung nach Möglichkeit begrenzt.

Wasser

Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken sowie Rückhaltung im Bereich der angrenzenden öffentliche Grünfläche (Bauabschnitt I)

Klima und Lufthygiene

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen. Das geplante Wohngebiet wird im Vergleich zur momentan intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten zu keiner Verschlechterung der Klima und Lufthygiene im Plangebiet führen.

Orts- und Landschaftsbild

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße und der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Mensch

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet für das Schutzgut Mensch nicht von Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Kap. 3.5 in Teil I der Begründung dargestellt.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist Teil der geplanten Wohngebietsausweisungen, die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Sünching dargestellt sind. Eine Entwicklung Sünchings in eine andere Richtung ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Große Laber mit Laberauen), bestehender Verkehrsstrasse und Infrastruktur (Bahnstrecke, Industriegebiet) nicht möglich.

Das geplante Baugebiet erweitert die vorhandenen Wohngebiete am nordwestlichen Ortsrand von Sünching und ist aufgrund der Lage und der guten Anbindung an das öffentliche Straßennetz insbesondere im Hinblick auf geplante weitere Bauabschnitte¹ als eine sinnvolle Erweiterung der Wohnmöglichkeit in Sünching zu bezeichnen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich auf Ausgleichsflächen, die im Vorfeld der Planung von der zuständigen Naturschutzbehörde des Landratsamts Regensburg als geeignet befunden wurden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.2 Monitoring

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden bei der Umsetzung der Planung von der Gemeinde durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan plant die Gemeinde Sünching die vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten Sünchings zu erweitern.

Die ausgewiesene Fläche umfasst ca. 0,8 ha. Auswirkungen auf die Umwelt sind insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Standorten bedingt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vermindert. Die vorgesehenen Baumpflanzungen fügen das Baugebiet in die Umgebung ein.

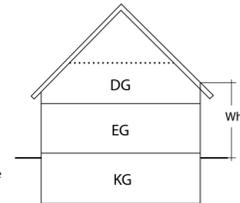
Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das geplante Baugebiet wird über zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche zwischen Hartlaber und einem Seitenbach südlich von Sünching sowie auf der Ausgleichsfläche südwestlich von Haidenkofen erbracht.

¹ vgl. Teil I Begründung, Kap. 2.1, Entwicklungskonzept für den nordwestlichen Ortsrand in Sünching

Gebäudetypen (Vorschläge)
Die genannten Maße sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen
M 1 : 250

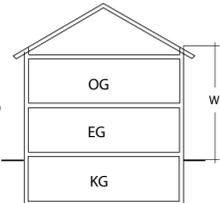
Gebäudetyp E+D

Wandhöhe (Wh): max. 4,50 m (im Mittel)
Kniestock: max. 1,00 m
Dachform: SD
Dachneigung: 40° - 44°
Firsthöhe: max. 8,50 m
Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von fertigen Fußbodenoberkante Erdgeschoss bis OK First.
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein. (Die Summe der Flächen mit einer Mindesthöhe von 2,30 m darf mehr als 1/3 der Grundfläche betragen.)



Gebäudetyp E+1

Wandhöhe (Wh): max. 6,50 m (im Mittel)
Kniestock: max. 0,30 m
Dachform: FD, SD, PD, PDv, WD, ZD
Dachneigung: 20° - 24° bei SD, WD, ZD
15° - 25° bei PDv
15° - 20° bei PD
Firsthöhe: max. 8,50 m
Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von fertigen Fußbodenoberkante Erdgeschoss bis OK First.



Zeichnerische Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Vollgeschoss (Höchstmaß)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudetyp

Bauweise, Baugrenzen

- Abgrenzung der Bereiche unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- offene Bauweise
- Einzelhaus / Doppelhaus
- FD, PD, PDv, SD, WD, ZD
Flach-, Pultdach, Pultdach versetzt, Sattel-, Walm-, Zelddach
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- Flächen für Garagen oder Carports

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Gehweg
- Park- und Grünstreifen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot: Baum (s. Pflanzliste) nicht standortgebunden

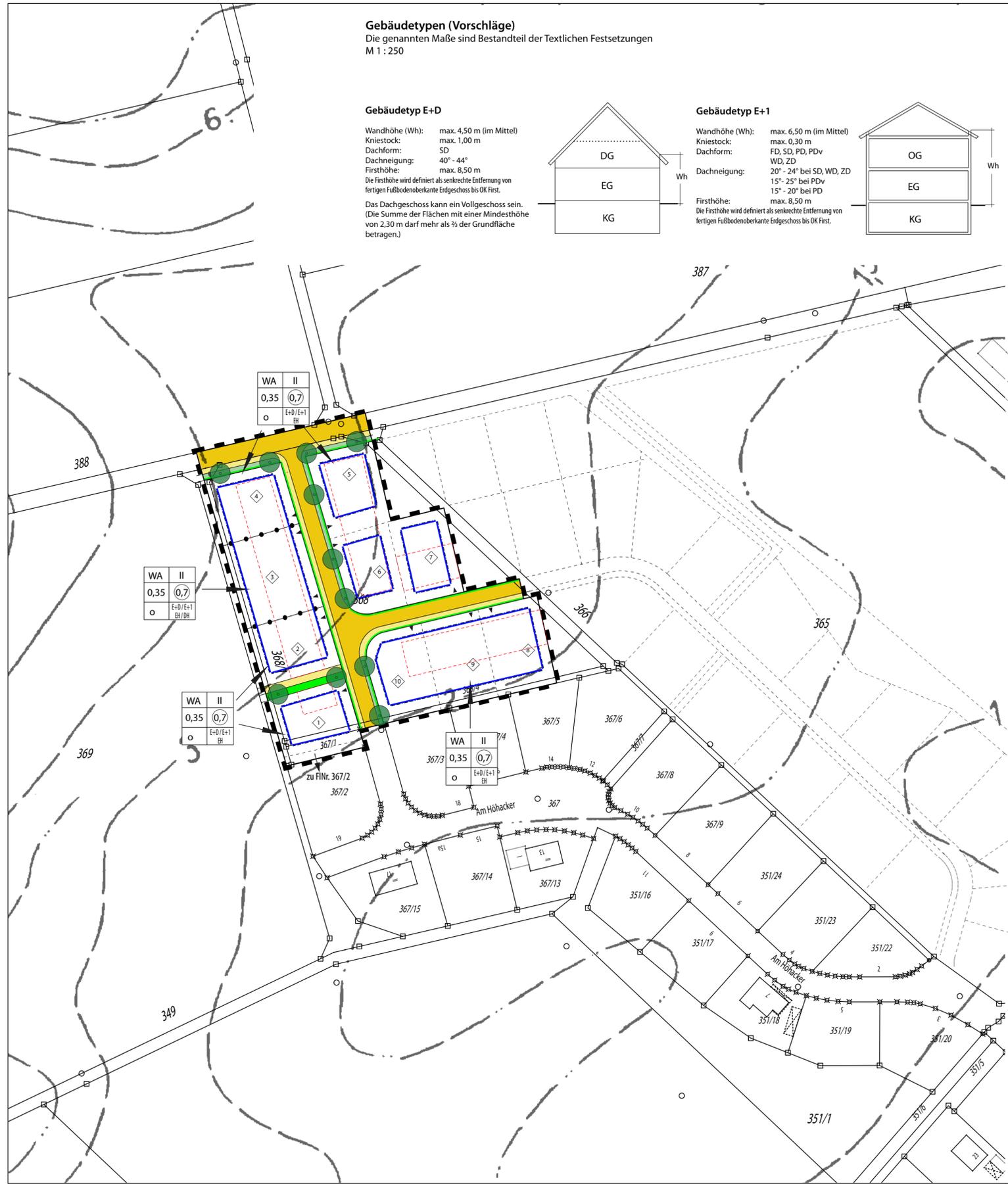
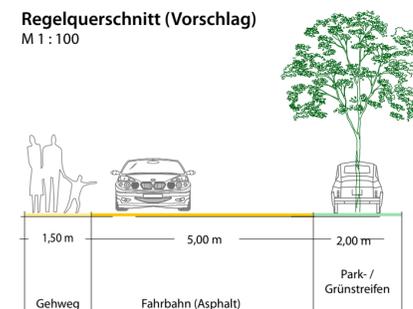
Sonstiges

- Geltungsbereich

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 355/1 bestehende Flurnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Zufahrt
- Parzellennummern

Regelquerschnitt (Vorschlag)
M 1 : 100



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2012 hat in der Zeit vom 22.05.2012 bis 05.06.2012 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2012 hat in der Zeit vom 24.05.2012 bis 27.06.2012 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2012 bis 10.09.2012 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2012 bis 10.09.2012 öffentlich ausgelegt.

Sünching, den 21.11.2012

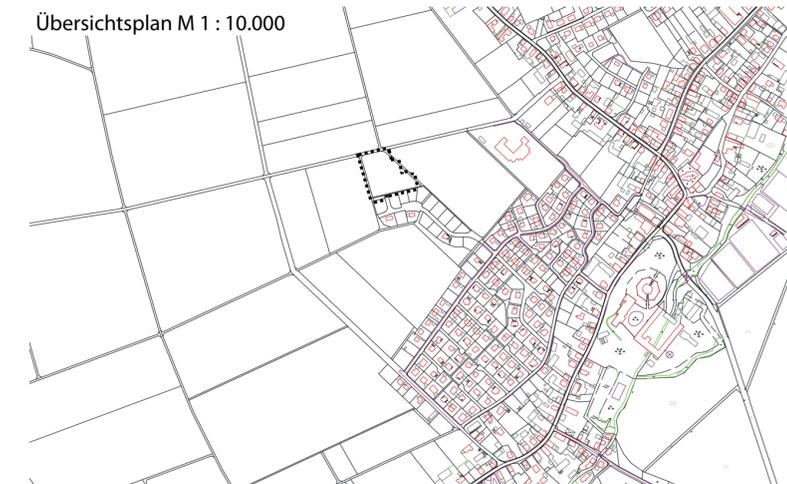
E. Rist, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.11.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sünching, den 04.12.2012

E. Rist, 1. Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Gemeinde Sünching
Landkreis Regensburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Höhacker II"

Entwurf M 1 : 1.000
Regensburg, den 20.11.2012

U. Dykiert