

### Planliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

Sondergebiet Einkaufen mit einer großflächigen Ladeneinheit bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> (Vollsortimenter: Lebensmittel mit üblichen Randsortimenten) sowie zwei kleinflächigen Einheiten gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO



#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl  
WH/FH ≤ 8,5 m maximale First-/Wandhöhe  
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	1	Grundflächenzahl	2	Anzahl max. Vollgeschosse
3	4	3	Wand-/Firsthöhe als Höchstmaß	4	Bauweise
5	6	5	zulässige Dachformen	6	zulässige Dachneigungen

#### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

#### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bus
- Einfahrtbereich und Anschluss an die Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

#### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Verkehrsgrün/Straßenböschung
- Anpflanzung einer zweireihigen Hecke
- Anpflanzungen von Bäumen (Position wählbar)

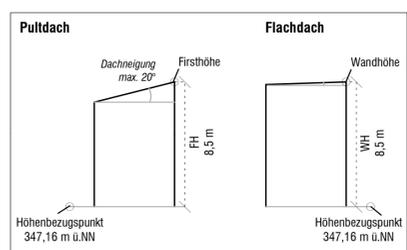
#### 7. Sonstige Planzeichen

- Weg (geschottert)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung Ausgleichsmaßnahmen
- Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB)

#### Planliche Hinweise

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Versickerungsmulde
- Fußweg
- Fahrbahnmarkierungen
- Grenze der Anbauverbotzone 1 (St 2111) Abstand: 20 m zum bestehenden Fahrbahnrand für bauliche Anlagen
- Grenze der Anbauverbotzone 2 (St 2111) Abstand: 10 m zum künftigen Fahrbahnrand für Parkplätze
- Höhenlinien
- Bedarfsampel
- Werbepylon
- mögliche Bushaltestelle

#### Erläuterung zu 3.3



### Textliche Festsetzungen

- Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 18.05.2021 festgesetzt und umfasst neben einer Teilfläche des Flurstücks 375 (GmK, Sünching) die angrenzenden Verkehrsflächen Flst. Nr. 377, 1947 (Teilfläche Regenburger Straße) 1947/35 (Teilfläche St 2111) sowie das angrenzende Straßengrundstück 1947/26.
- Art der baulichen Nutzung**  
Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.  
In dem Sondergebiet Einkaufen sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit den üblichen Randsortimenten bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt sowie ein weiterer Einzelhandelsbetrieb zulässig. Die Verkaufsflächen des Getränkemarktes und der dritten Ladeneinheit dürfen die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Zulässige Grundfläche**  
Die maximale Grundflächenzahl für das Gebäude wird mit einer GRZ von 0,6 festgelegt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung für z. B. Stellplätze und Nebenanlagen um 50% zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
  - Zahl der Vollgeschosse**  
Es wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.
  - Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Wandhöhe beträgt maximal 8,5 m. Diese ist ab der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes (347,16 m ü. NN) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe ab der Höhe des entsprechenden Bezugspunktes bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand) gemessen. Bei Pultdächern ist die Firsthöhe ausgehend von der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes maßgebend.  
Der Bezugspunkt liegt mit einer Höhe von 347,16 m ü. NN auf der bestehenden Erschließungsfläche (Fl. Nr. 377) im Bereich des Geltungsbereiches, auf deren Niveau die Baufläche anzuziehen ist (siehe 9).
- Überbaubare Flächen**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandflächen richtet sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung und bemisst sich nach der Wandhöhe ausgehend vom festgesetzten Bezugspunkt, entsprechend den Bestimmungen unter 3.3.
- Bauweise**  
Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig.
- Dachgestaltung**  
Als Dachformen sind Flach- (FD) und Pultdächer (PD) zulässig. Die Dachneigung darf max. 20° betragen. Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel, Blech und Folie zulässig. Es sind gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zu verwenden. Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind zulässig, aufgeständerte Kollektoren sind hiervon ausgeschlossen. Dachbegrünungen sind möglich.
- Baukörper, Fassaden**  
Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung oder unruhiger Farbgestaltung. Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Von Bebauung freizuhalten Flächen**  
Entlang der Staatsstraße (St 2111) besteht gem. Art. 23 BayStrWG eine Anbauverbotzone. Die Anbauverbotzone zum Fahrbahnrand der St 2111 beträgt an der freien Strecke 20 m (Anbauverbotzone 1). Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.  
Für Stellplätze gilt eine Ausnahmegenehmigung von 10 m vom künftigen Fahrbahnrand (mit Linksabbiegespur; Anbauverbotzone 2), Stellplätze, die über den Stellplatzbedarf hinausgehen, können auch in der Anbauverbotzone 2 errichtet werden. Diese Stellplätze sind jedoch bei Ausbaubauart der St 2111 auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen bzw. anderweitig zu erstellen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Es sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,25 m zulässig. Die Baufläche ist dabei auf das Straßenniveau (Fl. Nr. 377) anzuzugleichen.  
Höhenversätze zu den angrenzenden Flächen sind auf den privaten Grünflächen auszugleichen. Dabei darf die Böschungseignung zum Höhenausgleich in Richtung Wirtschaftsweg ein Verhältnis von 1:3 nicht unterschreiten.  
Unvermeidbare Stützwände sind bis zu einer maximalen Ansichtshöhe von 1 m Höhe zulässig. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.
- Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen**  
Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen sowie Zufahrtbereiche sind nur in den dargestellten Flächen sowie innerhalb der Baufelder zulässig. Dabei ist ein Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erforderlich. Diese sind in Form von Asphalt und/oder Betonpflastersteinen herzustellen. Versickerungsfähiges Pflaster ist zulässig.  
Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Straße mit der Flurnummer 377. Unmittelbare Zufahrten von der Staatsstraße zu den Baugrundstücken und/oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zur Staatsstraße sind nicht zulässig.
- Verkehrsflächen**  
Die planliche Festsetzung der Öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bus dienen der Flächensicherung für den Fall einer notwendigen Linksabbiegespur sowie Busbucht aufgrund weiterer Bautätigkeiten auf den angrenzenden Flächen. Deren Umsetzung ist daher nur im Rahmen weiterer Entwicklungen außerhalb des Plangebiets erforderlich.  
Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bus sind Straßenflächen, Gehwege und alle Einrichtungen, die einer Bushaltestelle dienen zulässig. Buswartehäuschen sind als Nebenanlagen zulässig.
- Werbeanlagen und Außenbeleuchtung**  
Innerhalb der Anbauverbotzone dürfen Anlagen der Außenwerbung und Lichtwerbeanlagen nicht angebracht werden. Außerhalb dieses Bereiches sind sie mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzustimmen.  
Im Zufahrtbereich sind innerhalb der privaten Grünflächen Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.  
Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung der Werbeanlagen ist unzulässig. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.  
Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf der St 2111 sowie auf der Gemeindestraße entstehen kann.
- Regenwasserbehandlung**  
Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Versickerungsmulden sind mit einer maximalen Einstautiefe von 50 cm auszubilden. Für eine Niederschlagswasserableitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Ableitung auf öffentliche Flächen ist unzulässig.
- Abwasserentsorgung**  
Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Die Anschlussbedingungen richten sich nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Sünching.
- Grünordnung**
  - Pflanzmaßnahmen**  
Zur Eingrünung des Sondergebiets sind auf den Grünflächen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür ist im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche eine zweireihige Hecke anzulegen sowie entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches im Bereich der Parkflächen 3 Einzelbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Weitere drei Bäume sind zudem entlang der St 2111 zu pflanzen. Die genaue Position ist wählbar. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage abgewichen werden.
  - Pflanzqualitäten**  
Für die im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten (mögliche Arten siehe 15.3, eine Ausnahme bildet die Gleditschie) zulässig.  
Folgende Mindestpflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf den Grünflächen einzuhalten:  
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16–18 cm  
Sträucher: verpflanzte Sträucher v. Str. 4 Tr., Höhe mind. 60–100 cm
  - Anpflanzen von Gehölzen**  
Festgesetzte Pflanzarbeiten haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens jedoch im darauffolgenden Herbst.  
Die Pflanzung der Hecke ist naturnah ohne festes Raster zu gestalten und zweireihig im Wechsel anzulegen. Innerhalb der Hecke sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Abstand von mindestens 8 m einzuhalten. Zudem ist ein Mindestabstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie ein Mindestabstand von 8 m zur Fahrbahn der Staatsstraße einzuhalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher

und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.  
Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

Die Artenliste zeigt eine Auswahl möglicher Arten und orientiert sich zum Teil an den gebietsgenen Gehölzen (TK25 7140 Straubing) des Bay. Landesamts für Umwelt.

- Bäume:  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)  
Traubeneiche (*Prunus padus*)  
Echte Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)

- Sträucher (einheimische Wildsträucher):  
Berberitze (*Berberis vulgaris*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Zweigflügel Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Gewöhnliches Pfaffenröschchen (*Euonymus europaeus*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Krehdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

#### 15.4 Ansaat

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Ausgleichsfläche sicherzustellen, ist innerhalb von dieser die Ansaat von artenreichen, extensiven Wiesenflächen erforderlich.

#### 15.5 Zuwegung

Zur Anbindung des Sondergebiets ist die Anlage eines Fußweges innerhalb der festgesetzten Grünflächen an der St 2111 mit einer maximalen Breite von 2 m zulässig.  
Der Weg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.

#### 16 Ausgleichsbedarf

Durch die dargestellten Nutzungen entsteht ein Ausgleichsbedarf von 3.484 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebiets in der hierfür festgesetzten Ausgleichsfläche. Der restliche Bedarf wird vom gemeindlichen Okokonto (Fl. Nr. 227, GmK, Haidenkofen) abgedeckt.

#### 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### Textliche Hinweise

#### 1 Vermeidungsmaßnahmen

Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergaubliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.  
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.  
Zaune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

#### 2 Bodenschutz

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung zu schützen. Der anfallende, überschüssige Boden ist abzuführen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Der Fund ur- oder frühgeschichtlicher Bodendenkmäler sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Ebenso verhält es sich, sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

#### 3 Starkregeneignisse

Im Hinblick auf Starkregeneignisse ist mit über die Oberfläche ablaufendem Regenwasser zu rechnen. Es werden daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereintriche, Vernässungen oder Verschlämmungen empfohlen. So wird zum Schutz gegen Starkregeneignisse bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkanne der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländeoberfläche zu legen. Gegebenenfalls lässt sich eine gleiche Wirkung auch durch entsprechende Gestaltung der Zugangsbereiche erreichen.

#### 4 Lärmschutz

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der St 2111 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt Regensburg keine Kosten.

#### 5 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DSchG unterliegen.

### Flächennutzungsplan

#### Deckblatt Nr. 2

1:5.000



### Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2020 hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2020 hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2021 mit den redaktionellen Änderungen laut Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2021 als Sitzung beschlossen.

Sünching, den 26.05.2021

..... (Siegel)

Robert Spindler, Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
S u n c h i n g, den 14.06.2021

..... (Siegel)

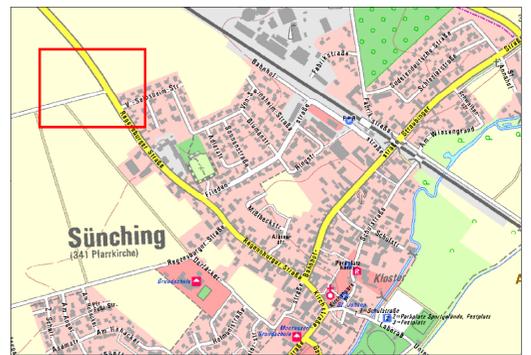
Robert Spindler, Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und überlassen inhaft auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

S u n c h i n g, den 25.06.2021

..... (Siegel)

Robert Spindler, Bürgermeister



Lageplan  
1:10.000

# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN "SO<sub>E</sub> Regenburger Straße"

### AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Sünching  
Schulstraße 26  
93104 Sünching



### AUFTRAGNEHMER:

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius  
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut  
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022  
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



Verwendete Datenquellen:  
Digitale Flurkarte  
FNP Deckblatt 2 der Gemeinde Sünching  
Höhenlinien, generiert aus DGM1 (2016)

Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.
3		18.05.2021		DS
2		23.02.2021		DS
1		15.12.2020		DS

# GEMEINDE SÜNCHING

LANDKREIS REGENSBURG

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„SO<sub>E</sub> Regensburger Straße“

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

18.05.2021

GEMEINDE SÜNCHING

vertreten durch:

Robert Spindler  
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Sünching  
Schulstraße 26  
93104 Sünching



---

#### PLANVERFASSER



**LÄNGST & VOERKELIUS** die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D- 84034 LANDSHUT

info@voerkelius.de www.voerkelius.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass und Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Räumliche Lage und Eigentumsanteile	4
2.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
2.3	Bedarf	7
2.4	Altlasten	7
2.5	Naturschutz	7
2.6	Wasserschutz	7
2.7	Immissionsschutz	7
2.8	Denkmalschutz	8
2.9	Brandschutz	8
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1	Ziele übergeordneter Planung	8
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	8
3.1.2	Regionalplanung	9
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	10
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>11</b>
4.1	Planungsziele	11
4.2	Geltungsbereich	11
4.3	Art der baulichen Nutzung	11
4.4	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen	12
4.5	Bauweise	13
4.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
4.7	Geländemodellierung	13
4.8	Gestaltungsvorschriften	14
4.9	Erschließung und Versorgung	14
4.9.1	Verkehrliche Erschließung	14
4.9.2	Wasserwirtschaft	14
4.9.3	Energie und Telekommunikation	15
4.10	Grünordnung	15
4.11	Flächenbilanz	15
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	16
5.2	Lage und Beschreibung des Plangebiets	16
5.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	17

5.3.1	Naturraum	17
5.3.2	Schutzgut Luft/Klima	17
5.3.3	Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr/Erholung)	18
5.3.4	Schutzgut Landschaft	18
5.3.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
5.3.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete	18
5.3.7	Schutzgut Boden und Wasser	19
5.3.8	Fazit	19
<b>5.4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>20</b>
<b>5.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen</b>	<b>20</b>
5.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
5.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	21

## 1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt am nordwestlichen Ortsausgang von Sünching entlang der St 2111 planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung für Einzelhandel im Bereich der Nahversorgung zu schaffen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Sicherung und Erweiterung des Angebotes für die Nahversorgung mit Lebensmitteln erfolgen. Sie dient der nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes für den örtlichen Bedarf sowie der Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortes. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (Vollsortimenter, Sortimentsbereich: Lebensmittel mit den üblichen Randsortimenten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1.200 m<sup>2</sup> sowie zwei weiterer kleinflächiger Ladeneinheiten Verkaufsfläche geschaffen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „SO<sub>E</sub> Regensburger Straße“ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren bezieht sich auf die Ausweisung eines zur Errichtung von Einzelhandel vorgesehenen Sondergebiets sowie auf damit verbundene erforderliche Anpassungen im Verkehrsraum.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 21.12.2020 bis einschließlich 04.02.2021 frühzeitig beteiligt. Der Vorentwurf in der Fassung vom 15.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf in der Fassung vom 23.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 beteiligt. Der Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 öffentlich ausgelegt.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Räumliche Lage und Eigentumsanteile

Die Gemeinde Sünching liegt in der südlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg, südöstlich von der Stadt Regensburg und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetrieben. Landwirtschaftliche Flächen weisen im Gemeindegebiet einen hohen Anteil von 62,8% auf<sup>1</sup>. Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 47%<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang des Hauptortes Sünching an der Regensburger Straße bzw. westlich der Staatsstraße St 2111 (vgl. Abbildung 1). Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 375,

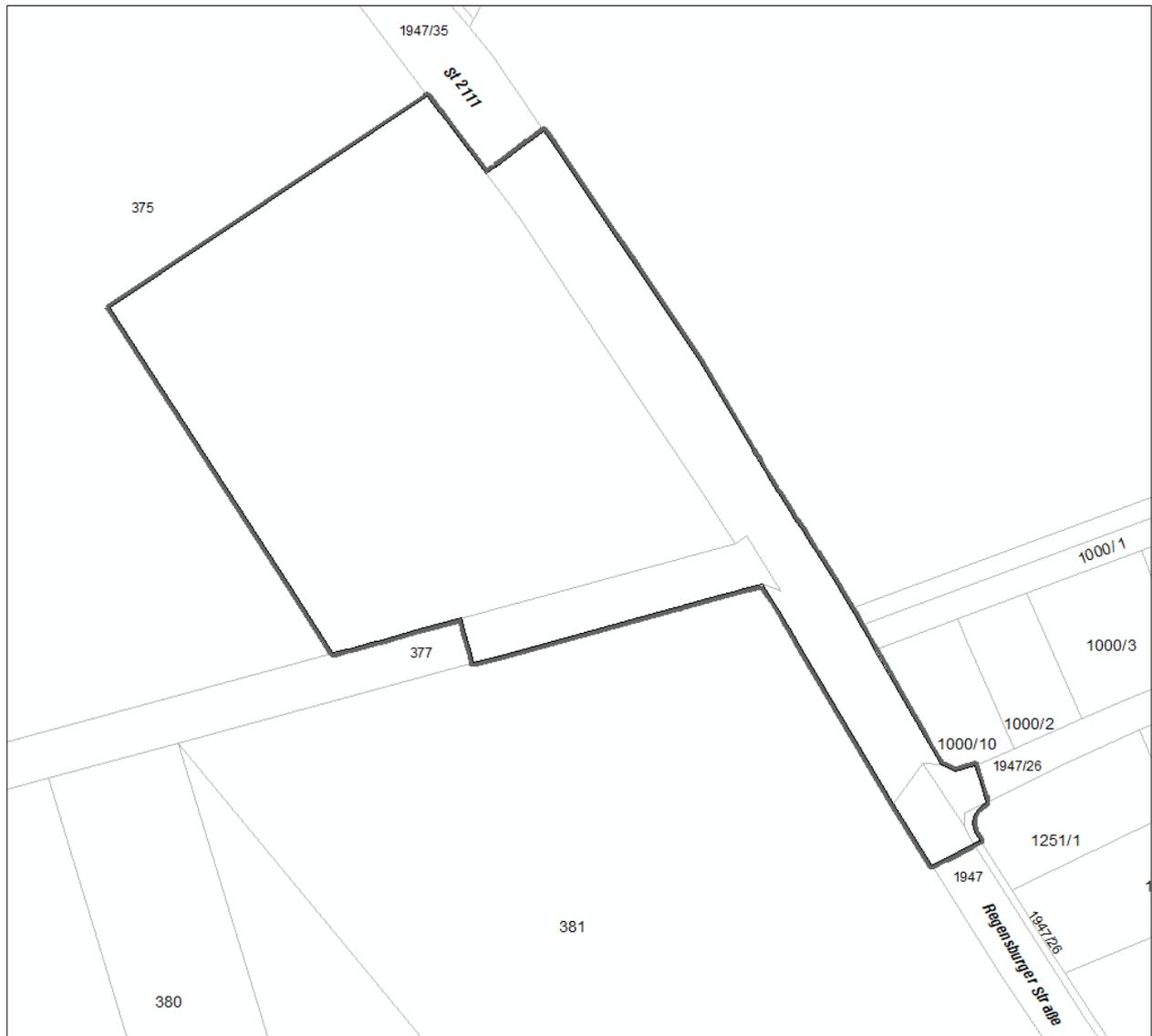
---

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018. Gemeinde Sünching.

<sup>2</sup> Bayerischer Bauernverband (2018): Steckbrief der bayerischen Land- und Forstwirtschaft

Gmkg. Sünching, sowie Teilflächen des angrenzenden Verkehrsflächen. Mit der direkten Lage an der St 2111 sowie der Anbindung an bestehende Wohnbebauung bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Anschlussstraße der St 2111.

Das Grundstück Flst. Nr. 375 befindet sich in Privatbesitz, die angrenzenden Wege- und Straßengrundstücke des Plangebiets befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in öffentlicher Hand.



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

## 2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst ist eine ackerbaulich genutzte, unbebaute Fläche und stellt sich als weitgehend eben dar mit Geländehöhen im Bereich von etwa 346,5 m. ü. NN. Es liegt etwas tiefer als das angrenzende Straßenniveau. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Südöstlich der St 2111 grenzt unmittelbar Wohnbebauung an. In einer Entfernung von ca. 300 m in östlicher Richtung verläuft zudem die Bahnstrecke Straubing–Regensburg, an die ein Gewerbegebiet anschließt.



Abbildung 2: Blick in Richtung Nordwesten auf das Planungsgebiet

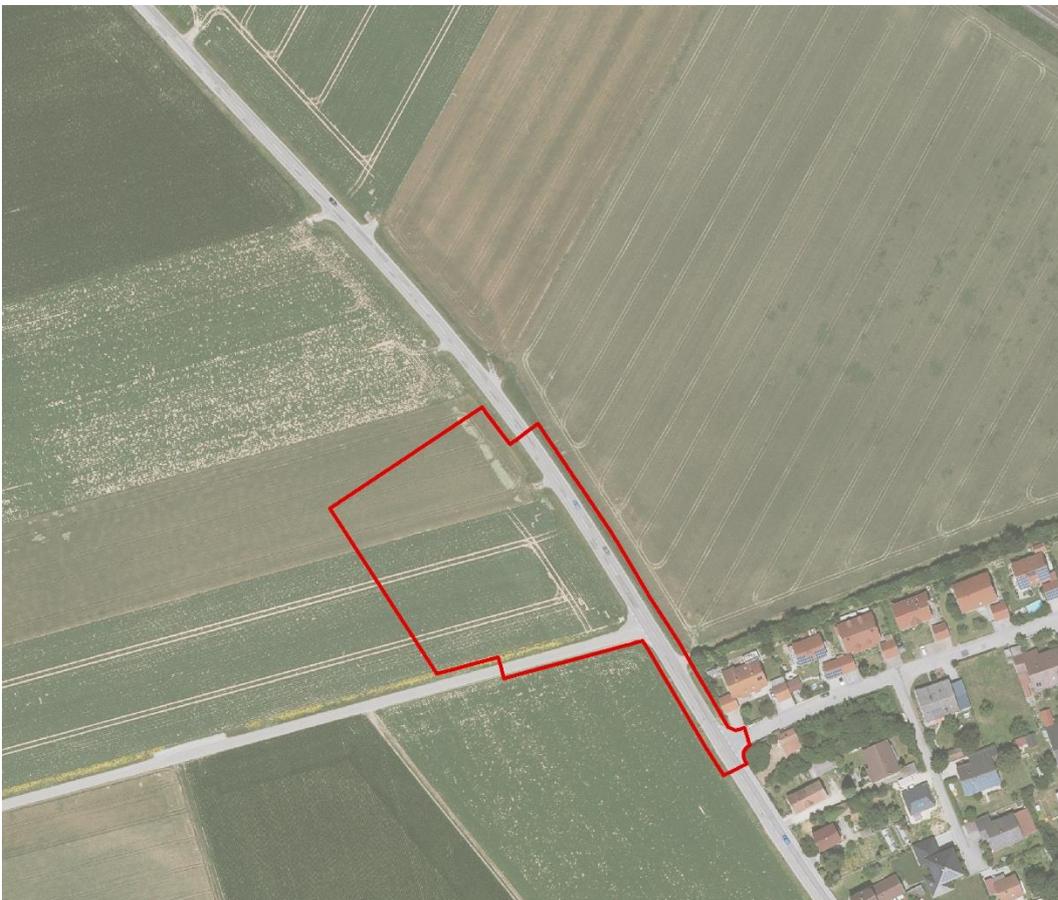


Abbildung 3: Beschaffenheit des Planungsbereiches

## **2.3 Bedarf**

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Eine Deckung des Bedarfs für großflächigen Einzelhandel aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung erachtet die Gemeinde Sünching jedoch nicht als möglich. Entsprechende Flächen stehen hier nicht zur Verfügung. Des Weiteren ist die Lage des Plangebiets vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung von Wohnbauflächen in Sünching zu sehen, die ausschließlich in nordwestlicher Richtung erfolgen wird. Entsprechende Alternativstandorte wurden bereits mit der Ausweisung des Sondergebiets im Rahmen der 2. Deckblattänderung des FNP beleuchtet.

Der Demographiespiegel der Gemeinde Sünching geht von einem Bevölkerungszuwachs von 7,5 bis 10% bis 2031 aus<sup>3</sup>. Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt dabei dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen. Diese Entwicklungen resultieren im Wesentlichen aus der Lage der Gemeinde nahe der Stadt Regensburg, welche ebenfalls eine zunehmende Bevölkerung aufweist. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Regensburg mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 6,3 % bis zum Jahre 2039 in die Kategorie (zunehmend) eingestuft<sup>4</sup>. Die Planung ist nicht nur vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung zu sehen, sondern auch vor dem geringen Nahversorgungsangebot. Gleichzeitig soll mit der Planung dem Kaufkraftabfluss an die Nachbargemeinden Geiselhöring und Pfatter mit deren umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten entgegengesteuert werden.

## **2.4 Altlasten**

Der Gemeinde Sünching sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

## **2.5 Naturschutz**

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen und fehlen im Umkreis von 1 km.

## **2.6 Wasserschutz**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## **2.7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet steht unter dem Lärmeinfluss der angrenzenden Staatsstraße St 2111. Zur Berücksichtigung von betriebsbedingten Lärmemissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt (siehe Umweltbericht, Schutzgut Mensch).

---

<sup>3</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Sünching – Berechnungen bis 2031.

<sup>4</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039.

## **2.8 Denkmalschutz**

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Bodendenkmäler und Baudenkmäler im Planungsgebiet. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

## **2.9 Brandschutz**

Im Rahmen eines konkreten Vorhabens sind Belange des Brandschutzes zu würdigen. Von Brandwänden müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

# **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

## **3.1 Ziele übergeordneter Planung**

### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Die Gemeinde Sünching liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemein ländlichen Raum. Gemäß 2.2.5 LEP soll der ländliche Raum 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 und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge, ist der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Ein weiterer Grundsatz ist zudem die nachhaltige Raumentwicklung mit Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen (G 1.1.2 LEP). Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (G 1.2.6 LEP).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP). Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP). Zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z 3.3 LEP). Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (Z 5.3.2 LEP).

### Berücksichtigung

Für den Flächenbedarf eines großflächigen Einzelhandels ist im Hinblick auf das Innenentwicklungspotenzial keine ausreichend große Parzelle verfügbar. Notwendige Flächen im Innenbereich sind nicht vorhanden, weshalb eine Ausweisung am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde erfolgt. Das Gebiet stellt sich aufgrund der direkten

Anbindung an bestehende Bebauung (Wohn-, Misch- bzw. Gewerbeflächen) als städtebaulich geeignete dar. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu erwarten. Vielmehr kann aufgrund der günstigen Lage an der Staatsstraße St 2111 eine Reduktion des Versiegelungsgrades durch entfallende Erschließungswege bewirkt werden. Trotz der Lage des Plangebiets am Ortsrand von Sünching wird den unterschiedlichen Ansprüchen der Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen. Während Berufspendler aus Regensburg hier die Möglichkeit haben verkehrsgünstig ihren Einkauf zu tätigen, soll für Radfahrer und Fußgänger die entsprechende Verkehrsstruktur geschaffen werden (Fahrradweg entlang der St 2111 und Fußgängerampel). Um das Gebiet auch aus dem Ortszentrum gut zu erreichen und insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen die Erreichbarkeit zu erhöhen, soll zudem Raum für eine Bushaltestelle eingeplant werden. Mögliche Wohnbauentwicklungen der Gemeinde werden zudem ausschließlich in Richtung Südost erfolgen.

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets für einen Nahversorgungsmarkt bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie zwei kleinflächigen Einheiten handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan insgesamt um eine maßvolle und bedarfsgerechte Planung zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes. Die kleinflächigen Ladeneinheiten bilden mit der Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelmarktes keine Funktionseinheit und sind räumlich voneinander abgetrennt sowie eigenständig zu betreiben. Insgesamt reduziert die gezielte Konzentration von Einzelhandel in dieser Größenordnung den Ansiedlungsdruck im übrigen Siedlungsbereich und schafft Nahversorgungsstrukturen für Kunden aus dem Ort und aus dem Umland.

### **3.1.2 Regionalplanung**

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde im ländlichen Raum. Sünching ist dabei als Grundzentrum eingestuft (vgl. Abbildung 4).

Gemäß Z 3.1.1 (Kapitel I) dienen Grundzentren der Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Die Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln (Kapitel I, Z 3.1.2). Für die Gemeinde Sünching sieht der Regionalplan insbesondere die Stärkung der Arbeitsplatzfunktion vor (Kapitel I, Z 3.1.2). So sollen die Erwerbsmöglichkeiten nachhaltig verbessert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden (Teil B IV, 1.2.1), da sich ein Gefälle in der wirtschaftlichen Leistungskraft zwischen dem Verdichtungsraum und dem ländlichen Raum zeigt, was sich unter anderem an der geringen Anzahl von Arbeitsplätzen außerhalb der Landwirtschaft und hoher negativer Berufspendlersalden sowie einer niedrigen Steuereinnahmekraft zeigt.

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

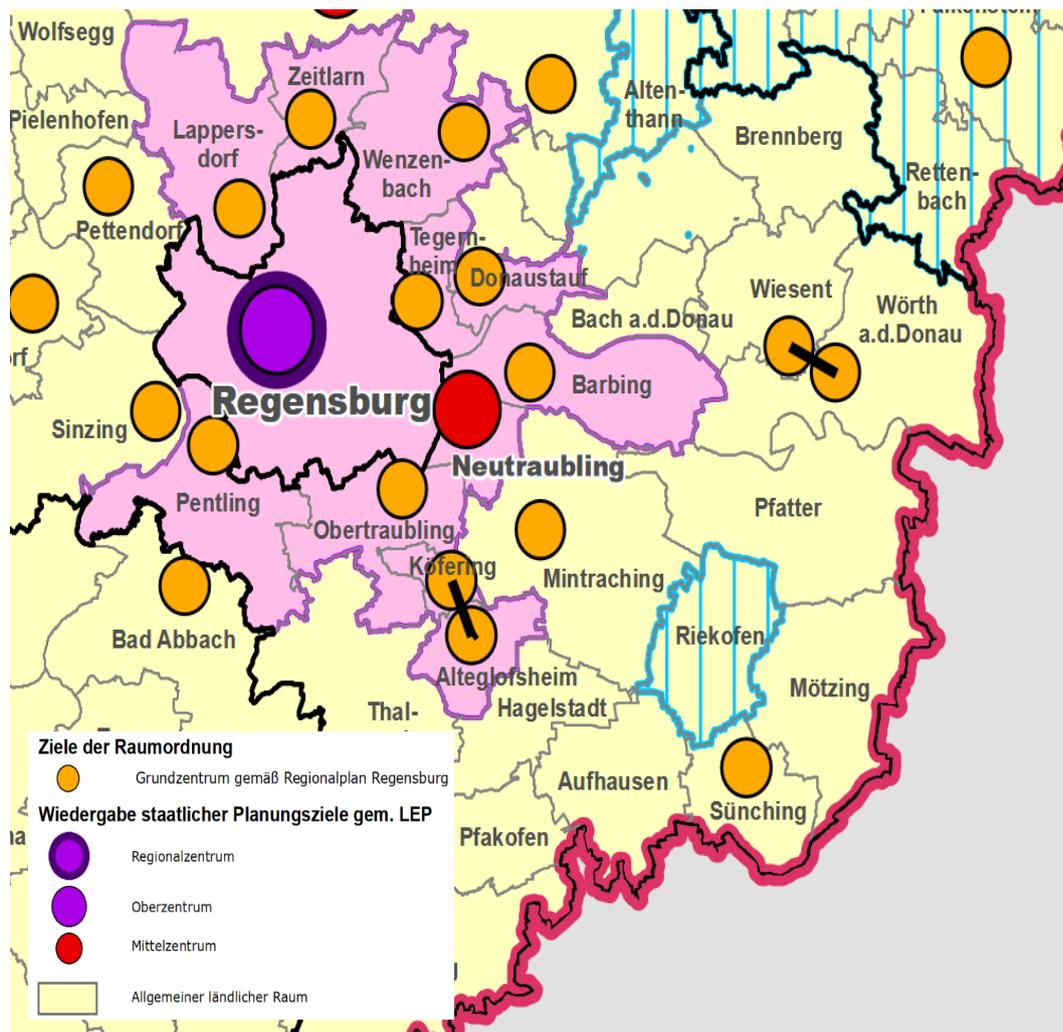


Abbildung 4: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

### Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung sollen die Versorgungsstrukturen verbessert werden. Die Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum soll durch zusätzlichen Einzelhandel im hierfür vorgesehenen Sondergebiet zusammen mit dem im Ortskern ansässigen Netto-Markt sichergestellt werden. Der Ortskern weist ergänzend weitere Betriebe der Nahversorgung (Bäckerei, Metzgerei, Getränkemarkt) auf. Gleichzeitig werden mit der vorliegenden Planung Arbeitsplätze vor Ort geschaffen.

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching ist das Planungsgebiet entsprechend des betroffenen Geltungsbereichs als Sondergebiet dargestellt. Weiter sind eine anzustrebende Eingrünung des Sondergebiets sowie drei Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße festgesetzt. Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist einem Planausschnitt des FNP (Maßstab 1:5.000) im Planteil des vorliegenden Bebauungsplans zu entnehmen.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Planungsziele**

Ziel der Planung ist es, die Errichtung von großflächigem Einzelhandel (Vollsortimenter, Sortimentsbereich: Lebensmittel mit den üblichen Randsortimenten) zu ermöglichen, um die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu verbessern. Dabei soll zur Gewährleistung sowie Verbesserung der erforderlichen Erreichbarkeit die entsprechende Infrastruktur (Radweg, Fußgängerampel, Bushaltestelle) geschaffen werden. Zur Unterstützung des Verkehrsflusses soll für weitere mögliche bauliche Entwicklung außerhalb des Planungsbereiches zudem Raum gesichert werden, um im Falle der weiteren baulichen Erschließung eine Busbucht sowie eine Linksabbiegerspur für den Verkehr aus dem Ort schaffen zu können, wofür die Straße im Bereich der Einmündung zur Planfläche verbreitert werden soll.

### **4.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst neben einer Teilfläche des Flurstücks 375 (Gmkg. Sünching) die angrenzenden Verkehrsflächen Flst. Nr. 377, 1947 (Teilfläche Regensburger Straße) 1947/35 (Teilfläche St 2111) sowie das angrenzende Straßengrundstück 1947/26. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,2 ha.

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Digitale Ortskarte im Maßstab 1:5.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Sonstiges Sondergebiet zur Nutzung für großflächigen Einzelhandel (max. Verkaufsfläche: 1.200 m<sup>2</sup>, Vollsortimenter, Sortimentsbereich: Lebensmittel mit den üblichen Randsortimenten) sowie zwei weiterer kleinflächigen Ladeneinheiten innerhalb der Teilfläche des Flurstücks Nr. 375 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Städtebaulich ist dieses Vorgehen mit der Verbesserung des Versorgungsangebots innerhalb der Gemeinde Sünching zu begründen. Zwar ist der geplante Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Da es sich jedoch um einen sogenannten Nahversorgungsbetrieb mit zentraler Bedeutung für die verbrauchernahe Grundversorgung handelt und die Verkaufsfläche maximal 1.200 m<sup>2</sup> beträgt, ist er grundsätzlich landesplanerisch zulässig, gemäß § 11 Abs. 3 jedoch nur in Kerngebieten oder dafür festgesetzten Sondergebieten. Aus landesplanerischer Sicht ist es demnach notwendig, die gewünschte Verbesserung des Einzelhandelsangebots zur Sicherung der Nahversorgung des täglichen Bedarfs durch ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel (Vollsortimenter: Lebensmittel mit üblichen Randsortimenten) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> sowie zwei Ergänzungsläden bauleitplanerisch vorzugeben. Mit der Ausweisung eines Sondergebiets definiert die Gemeinde die gewünschte Nutzung zielgenau und schließt ungewünschte Nutzungen aus. Mit der Einschränkung der Nutzung des großflächigen Einzelhandels für einen Vollsortimenter soll der Entwicklung eines weiteren Discounters vorgebeugt werden. Mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Einzelhandelsbetriebe soll eine Agglomeration und deren landesplanerisch unerwünschten Auswirkungen verhindert werden.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung.

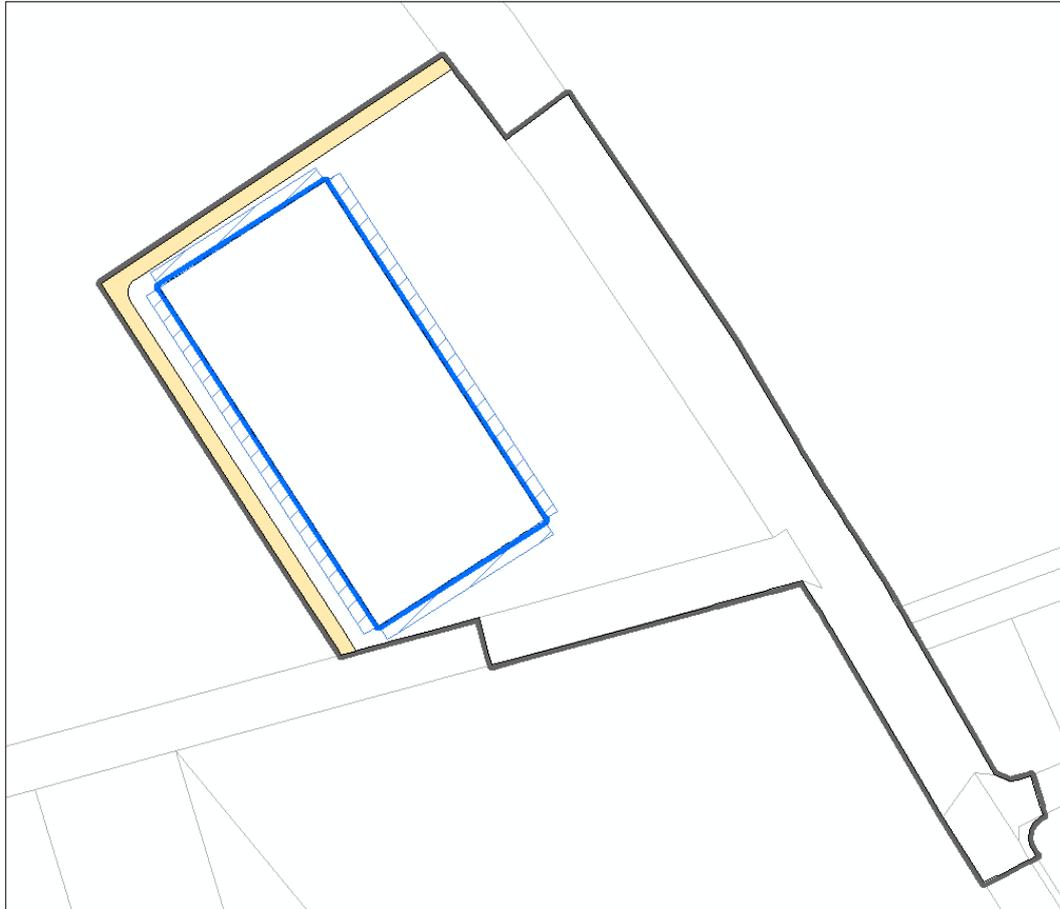
Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Ausgestaltung der Baugrenzen resultiert dabei im Wesentlichen aus der Lage der Staatsstraße bzw. der damit verbundenen Anbauverbotszone von 20 m entlang von dieser. Mit einer Ausrichtung in nordwestlicher Richtung wird zudem die Verschattung auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen reduziert.

Die Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebiets beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6). Damit liegt die Grundflächenzahl deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8). Die zulässige Grundfläche darf von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Vgl. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO). Die Festsetzung der GRZ ist vor allen Dingen vor dem Hintergrund der notwendigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen zu sehen. Das Baufenster nimmt nur rund 40% des Baugrundstücks ein.

Die maximal mögliche Versiegelung innerhalb des Sondergebiets mit seiner Fläche von 8.017 m<sup>2</sup> würde mit der festgesetzten GRZ von 0,6 und der möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis max. 0,8 bei rund 6.410 m<sup>2</sup> liegen. Das Baufenster nimmt dabei jedoch nur knapp 40% des Baugrundstücks ein. Durch die Beschränkung überbaubarer Flächen mittels Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie der Festsetzung privater Grünflächen können jedoch insgesamt maximal 5.945 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks versiegelt werden.

Eine Begrenzung der Wand- bzw. Firsthöhen sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Als Höchstmaß wird im Sondergebiet ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Wand- und Firsthöhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten. Die Wand- oder Firsthöhe bezieht sich dabei auf den Höhenbezugspunkt an der Erschließungsstraße mit der Höhe von 347,16 m ü. NN, auf die das Gelände angepasst werden soll (siehe 4.7)

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung und bemisst sich nach der Wandhöhe ausgehend vom festgesetzten Bezugspunkt (347,16 m ü. NN), entsprechend den Bestimmungen zur maximalen Wand-/Firsthöhe. Der Grund, weshalb für die Betrachtung der Abstandsflächen ein festgesetzter Bezugspunkt herangezogen wird, ist die Tatsache, dass das Baugrundstück auf das Straßenniveau angeglichen wird, auf dem der Bezugspunkt liegt. Eine Bemessung am natürlichen Gelände erscheint daher schwierig. Zudem sollen die Abstandsflächen auf dem eigenen Baugrundstück zum Liegen kommen. Der Bezugspunkt gewährleistet ferner eine einheitliche Betrachtung von Wandhöhe und Abstandsflächen.



**Abbildung 5: Darstellung der Abstandsflächen (ausgehend von einer WH = 8,5 m)**

#### **4.5 Bauweise**

Es erfolgt eine Festsetzung auf eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Dies ist erforderlich, da aufgrund einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO) mit einer offenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen nicht umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise ohne seitliche Grenzabstände wird aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Verkehrsflächen) nicht angestrebt. Insgesamt wird die maximale Gebäudelänge bauleitplanerisch durch das Baufenster auf ca. 80 m beschränkt.

#### **4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze sollen oberirdisch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze untergebracht werden. Ausgehend von einem großflächigem Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> sowie weiterer kleinflächigem Einzelhandel ist ein Stellplatz pro 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachzuweisen. Der Wert richtet sich nach dem erwarteten Verkehrsaufkommen sowie einem gängigen Stellplatzschlüssel von 15–20 m<sup>2</sup> für großflächigen Einzelhandel. Die dafür vorgesehenen Flächen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

#### **4.7 Geländemodellierung**

Die Baufläche ist an das angrenzende Straßenniveau (Fl.Nr. 377) anzugleichen. Ausgehend von dem hierfür festgesetzten Bezugspunkt von 347,16 m ü. NN ergeben sich gemäß einer Geländevermessung innerhalb der beplanten Fläche erforderliche Aufschüttungen von etwa 20 cm (im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt)

bis zu 1,04 (im mittleren Bereich des Baufensters). Die maximale Aufschüttung wird daher auf 1,25 m begrenzt. Im Mittel sind jedoch etwa nur 70 cm Aufschüttung erforderlich, um eine Geländehöhe von 347,16 m zu erreichen. Der vorgesehene Wirtschaftsweg soll auf Höhe der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen errichtet werden. Höhenversätze zur Baufläche sollen innerhalb der festgesetzten Grünflächen über eine Mindestböschungsneigung von 1:3 ausgeglichen werden.

## **4.8 Gestaltungsvorschriften**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen.

Als zulässige Dachformen werden Flach- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung darf dabei 20° nicht überschreiten. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind erlaubt, ausgenommen hiervon sind jedoch aufgeständerte Kollektoren, um die Umgebung nicht zu überprägen. Ebenso wird im Fall von Flachdächern eine Begrünung empfohlen.

Für die Gestaltung der Fassaden wird festgesetzt, dass Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung oder unruhiger Farbgestaltung unzulässig sind. Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung der Werbeanlagen ist unzulässig. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.

Unvermeidbare Stützwände werden zugelassen, sofern sie eine Ansichtsfläche von 1 m Höhe nicht überschreiten.

## **4.9 Erschließung und Versorgung**

### **4.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets ist mit der angrenzenden St 2111 sowie der davon abzweigenden Straße Richtung Westen gesichert. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt von der nach Westen abgehenden Straße der St 2111. Zur Erschließung wird die bestehende Straße von etwa 4,25 auf 6,5 Meter verbreitert. Die Zufahrtsbereiche für die geplanten Bauräume sind per Planeintrag festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind keine Einfahrten zulässig. Zudem soll ein Fuß- und Radweg entlang der St 2111 (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg) errichtet werden. Zur Überquerung der St 2111 ist eine Fußgängerampel vorgesehen.

Für mögliche zukünftige bauliche Entwicklungen über die Planungsfläche hinaus wird zudem möglicher Raum für eine Linksabbiegerspur sowie eine Busbucht geschaffen. Die Verkehrssituation soll im Falle einer weiteren baulichen Erschließung des Gebiets dahingehend angepasst werden, dass an der Kreuzung eine Linksabbiegerspur für aus dem Ortskern kommende Fahrzeuge hergestellt werden soll, hierfür wird die Straße von 6,5 auf 8,25 m verbreitert. Um die Bedürfnisse der Fußgänger an die mögliche Errichtung einer sicheren und benutzerfreundlichen Bushaltestelle mit den dafür notwendigen Einrichtungen berücksichtigen zu können, sind zudem die Festsetzungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bus notwendig.

### **4.9.2 Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist entsprechend der Festsetzungen vor Ort zu versickern. Hierbei bietet sich eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers innerhalb einer Versickerungsmulde entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze an. Die Versickerung von Niederschlagswasser von Nebenflächen kann innerhalb einer Versickerungsmulde auf dem Flurstück 375 entlang der St 2111 erfolgen. Da zur Angleichung des Geländes auf das umgebende Straßenniveau eine Auffüllung des Baugrundstücks erfolgen wird, kann die Bestandshöhe der Fläche entlang der St 2111 als Versickerungsmulde genutzt werden.

Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Demnach ist die Versickerungsfähigkeit herzustellen und im Rahmen eines gesonderten Wasserrechtsverfahrens zu behandeln.

Im Übrigen erfolgt die Entwässerung des Gebietes im Mischsystem durch einen Anschluss an das hierfür ausreichend dimensionierte kommunale Kanalnetz. Dieser verläuft entlang der Regensburger Straße in Richtung Ortsmitte (DN 250 mit Übergang zu DN 300). Ein Kontrollschacht befindet sich unmittelbar im Kreuzungsbereich zur Von-Seimsheim Straße.

#### 4.9.3 Energie und Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG vorgesehen. Möglicher Gasversorger ist die Erdgas Südbayern GmbH. Eine Erdgas-Hochdruckleitung verläuft hier in südwestlicher Richtung auf dem Flurstück Nr. 375 mit einer Mindestentfernung von ca. 40 m zum Planungsgebiet, wird jedoch in keinster Weise von der Planung tangiert.

#### 4.10 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung des Sondergebietes durch Grünflächen und Gehölze entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereiches und entlang der südlichen Gebäudeseite durch Pflanzung einer zweireihigen Hecke (im Wechsel gepflanzt)
- Pflanzung von drei Einzelbäumen (Hochstamm) an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze
- Pflanzung von drei Einzelbäumen an der Staatstraße
- Keine Bepflanzung im unmittelbaren Einmündungsbereich zur Erhöhung der Sicht an der St 2111
- Gepflasterte Zuwegung zum Baugrundstück für Fußgänger mit einer Breite von 2 m (barrierefrei)

#### 4.11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche
Sondergebiet	<b>8.017 m<sup>2</sup></b>
<i>davon</i>	
- Baufenster	3.180 m <sup>2</sup>
- Nebenflächen	2.766 m <sup>2</sup>
- Private Grünflächen	2.071 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	<b>508 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün/Böschungen	<b>2.932 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	<b>443 m<sup>2</sup></b>

<i>davon</i>	
- Bus	210 m <sup>2</sup>
- Fuß- und Radweg	233 m <sup>2</sup>
<b>Fläche gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>11. 900 m<sup>2</sup></b>

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel sowie dafür erforderliche Zufahrtbereiche und Stellplätze zu schaffen. Zur landschaftlichen Einbindung ist eine Eingrünung geplant. Die Planung ist als maßvoll und bedarfsgerecht einzustufen und dient der Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptorts Sünching.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching ist das Planungsgebiet als Sondergebiet ausgewiesen. Um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Vollsortimenter, Sortimentsbereich: Lebensmittel mit den üblichen Randsortimenten)

### 5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang des Hauptorts Sünching an der St 2111 (vgl. Abbildung 6) im Landkreis Regensburg und hat eine Ausdehnung von ca. 1,2 ha. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 375 der Gemarkung Sünching sowie angrenzende Verkehrsflächen. Der Planungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 6: Lage des Planungsgebiets, Ausschnitt aus der TK 25

Quelle: Geoportal Bayern

### 5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets.

#### 5.3.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Dungau (064), welcher sich über seine ganze Länge entlang der Donauniederungen erstreckt. Das aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaute Hügelland zeichnet sich hier durch eine intensiv ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft aus. Grund dafür sind die fruchtbaren Böden der mit Löss und Lösslehm bedeckten Terrassenflächen (BfN 2012).

#### 5.3.2 Schutzgut Luft/Klima

Die klimatischen Bedingungen befinden sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 8°C im für Bayern charakteristischen Mittel. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 650–750 mm mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter (LfU 2018).

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimaushalts sind aufgrund des geringen Ausmaßes sowie aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten. Mit der Verbesserung der Nahversorgung werden sich zugleich die

Emissionen von Luftschadstoffen durch den Zuliefer- sowie Kundenverkehr erhöhen. Da die Umgebung verkehrstechnisch ohnehin beansprucht ist, ist von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen.

### **5.3.3 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr/Erholung)**

Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Erhöhung des Einzelhandelsangebots ist mit einem zusätzlichen Individualverkehr innerhalb des Gebiets zu rechnen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Lage an der St 2111) und dem ohnehin bereits verkehrsgeprägten Bereich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Bedeutung für die Erholungsfunktion im Plangebiet ist nicht gegeben. Im Hinblick auf mögliche betriebsbedingte Lärmemissionen und deren Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet wurde von der GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham eine Schalltechnische Untersuchung (11.03.2021) erstellt. Demnach sind entsprechend der angestrebten Nutzung des Grundstücks (Vollsortimenter und Ergänzungsläden mit Öffnungszeiten im Zeitbereich von 7 bis 20 Uhr) keine negativen Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet zu erwarten. Dabei ist eine LKW-Entladung im Zeitbereich NACHT möglich.

### **5.3.4 Schutzgut Landschaft**

Die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist geprägt durch die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen sowie die angrenzende Wohnbebauung. In westlicher Richtung prägen große Anlagen des nahegelegenen Gewerbegebiets das Landschaftsbild. Weiter ist das Landschaftsbild durch die Verkehrsflächen beeinflusst.

Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einzelhandel werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, da sich das Gebäude an das für die angrenzende Fläche geplante Mischgebiet sowie die Wohnbebauung einfügt. Durch die bestehenden visuellen Beeinträchtigungen durch bauliche Strukturen ist das Plangebiet visuell also bereits vorgeprägt und ohne besondere Bedeutung zu charakterisieren.

### **5.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Regensburg oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

### **5.3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete**

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich weder Flächen der Amtlichen Biotopkartierung noch Schutzgebiete. Über einen Kilometer südöstlich des Planungsgebiets befindet sich entlang der Großen Laber ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-00558.01). Das Vorhaben innerhalb des Plangebiets wirkt sich in keinerlei Beziehung auf das Schutzgebiet aus.

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Fläche ist derzeit Teil der ausgeräumten, strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen. Gehölzpflanzungen auf den geplanten Grünflächen sind im Rahmen des Grünordnungsplans vorgesehen und dienen der Durchgrünung sowie Lebensraumverbesserung.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie gesetzliche geschützte Biotope konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die durch den Straßenverkehr einhergehenden Lärmemissionen wirken sich beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus. Die Fläche weist eine geringe Bedeutung als potenzielles Habitat für Vögel auf. Offenlandbrüter konnten in diesem Bereich im Rahmen angrenzender Bauvorhaben bislang nicht beobachtet werden und sind zudem aufgrund der Nutzung des Gebiets durch Hundehalter (keine Leinenpflicht) nicht zu erwarten. Amphibien und Reptilien sind aufgrund fehlender Strukturen innerhalb des Plangebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung der Planung sowie der Ausweitung der Straßenverkehrsflächen kommt es zur Versiegelung von bislang un bebauten Flächen, wovon zwei geringwertige Biotoptypen (intensiv genutzter Acker, straßennahe Böschungen) betroffen sind. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch Pflanzmaßnahmen am Rande des Sondergebiets erhöht sich die Strukturvielfalt. Damit werden Teilflächen im Hinblick auf die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung Ackernutzung ökologisch aufgewertet und können als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen.

### **5.3.7 Schutzgut Boden und Wasser**

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) geprägt von pleistozänem Löß oder Lößlehm aus dem Quartär, welcher sich als feinsandiger, karbonatischer Schluff oder tonigem Schluff darstellt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) wird der Boden überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet aus Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) gebildet. Der Geoviewer des BGR weist im Plangebiet auf Tonschluffen hin mit einem Humusgehalt von 2 bis <3% auf. Der Baugrund ist gekennzeichnet durch bindige, feinkörnige Lockergesteine.

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion. Konkret bereitet der Bebauungsplan im Sondergebiet eine Neuversiegelung von ca. 5.946 m<sup>2</sup> vor. Zusätzlich werden durch erforderliche Straßenarbeiten sowie die mögliche Linksabbiegespur weitere 1.022 m<sup>2</sup> versiegelt. Dieser Wert ergibt sich aus der Schnittmenge von geplanten und bestehenden Straßenflächen und umfasst daher die zusätzliche Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen.

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Mit einer Distanz von ca. 800 m fließt die Große Laber entlang des südöstlichen Ortsrands von Sünching. Wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Gemäß des Geoviewers des BGR ist das Gebiet von ergiebigen Grundwasservorkommen mit einer Grundwasserneubildung von ca. 150 mm/Jahr geprägt. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Mit der erforderlichen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann die Grundwasserneubildung jedoch unterstützt werden.

### **5.3.8 Fazit**

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima, Mensch, Landschaft, Kultur/Sachgüter, Flora und Fauna sowie Schutzgebiete können ausgeschlossen werden. Nachhaltige negative Auswirkungen sind demnach lediglich hinsichtlich der Neuversiegelung im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin unter einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung stehen, mit der ungünstige Stoffeinträge in den Boden und Grundwasser einhergehen.

#### **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen.

##### **5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Es erfolgt eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und die Festsetzung einer deutlich geringeren zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), als der für Sondergebiete geltenden Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO.

Es ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 8,5 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die geplanten Anlagen die Umgebung nicht überprägen.

Die Grünflächen dienen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, welche eine ökologische Aufwertung durch Gehölzstrukturen schaffen soll.

Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das aus den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung zu schützen. Anfallender, überschüssiger Boden ist abzufahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Der Fund ur- oder frühgeschichtlicher Bodendenkmäler sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Ebenso verhält es sich, sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Zum vorsorgenden Bodenschutz sind Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen stets getrennt voneinander abzugraben sowie zu lagern. Dieser sollte sich beim Abgraben stets in trockenem oder feuchtem, nicht aber in nassem Zustand befinden. Beim Bodenauftrag soll dieser trocken sein.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

### 5.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan beschränkt sich auf die Versiegelung von Flächen im Umfang von 6.968 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

- Straßenverkehrsflächen auf bisher unversiegelten Flächen: 1.022 m<sup>2</sup>
- Mögliche Versiegelung auf Baugrundstück: 5.946 m<sup>2</sup>

Die Eingriffsflächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Intensiv genutzter Acker
- Straßennahe Böschung

Demnach handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Die Eingriffsschwere der Planung wird mit einer festgesetzten GRZ >0,35 als Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad eingestuft (Typ A). Demzufolge ergibt sich aus dem Typ AI ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Dieser kann durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung, Regenwasserversickerung, Begrenzung der überbaubaren Flächen, Reduzierung des Versiegelungsgrades durch günstige Lage an Straße, Erhaltung von Wanderungskorridoren von Kleinsäugetern) verringert werden und wird demnach auf 0,5 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein erforderlicher Kompensationsumfang von 3.484 m<sup>2</sup> (511 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen, 2.973 m<sup>2</sup> für Sondergebiet). Ein Teil des Kompensationsumfangs wird durch eine im Plan festgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 1.077 m<sup>2</sup> im Plangebiet gedeckt. Hier ist die Entwicklung einer zweireihigen Hecke sowie die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt naturnah und wird zweireihig im Wechsel ausgeführt. Ausgehend von der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann dadurch eine Aufwertung der Flächen erzielt werden. Der sich daraus ergebene Restbedarf von 2.407 m<sup>2</sup> wird vom gemeindlichen Ökokonto (Fl. Nr. 227, Gmkg. Haidenkofen) abgebucht.

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Gemeinde Sünching

#### Aufstellung des Bebauungsplans

#### SO<sub>E</sub> Regensburger Straße

### 1 Ziel des Bebauungsplans

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Sondergebiets (SO nach § 11 BauNVO) im Bereich einer bislang landwirtschaftlichen genutzten Fläche zur städtebaulichen Neuordnung. Hintergrund ist die gewünschte Verbesserung des Versorgungsangebots. Der Umgriff beschränkt sich auf die von der Planung beanspruchten Bereiche sowie die angrenzenden Verkehrsflächen. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang des Hauptortes Sünching an der Regensburger Straße bzw. westlich der Staatsstraße St 2111 und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 375 (Gmkg. Sünching) sowie Teilflächen des angrenzenden Verkehrsflächen.

### 2 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2020 hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 stattgefunden. Hierbei ging eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2020 hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 stattgefunden. Insgesamt wurden 27 Fachstellen sowie das Landratsamt Regensburg beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sowie von folgenden Fachstellen wurden umweltrelevante Anregungen und Einwendungen vorgetragen:

- LRA Regensburg, SG Bauleitplanung
- LRA Regensburg, SG Natur- und Umweltschutz
- LRA Regensburg, SG Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz
- Staatliches Bauamt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Der Bauausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 23.02.2021 mit den Stellungnahmen und würdigte diese beschlussmäßig.

Die anschließende öffentliche Auslegung des gebilligten Änderungsentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.02.2021 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 statt. Hierbei gingen keine umweltrelevanten Anregungen oder Einwendungen der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Fachstellen sowie Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.03.2021 bis 26.04.2021. Von folgenden Fachstellen gingen dabei umweltrelevante Bedenken und Anregungen ein:

- LRA Regensburg, SG Natur- und Umweltschutz
- LRA Regensburg, SG Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz
- LRA Regensburg, SG Immissionsschutz
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg

In seiner Sitzung vom 18.05.2021 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Sünching den Bebauungsplan „SO<sub>E</sub> Regensburger Straße“ unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Satzung gemäß § 10 BauGB.

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange, Berücksichtigung und Abwägung der Eingaben aus den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen**

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Begründung bei.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Die Auswertung der übergeordneten Fachplanungen ergab, dass das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder im Bereich von Vorrangflächen liegt. Ebenso liegt es außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder Oberflächengewässern.

Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung sind die natürlichen Schutzgüter nur geringfügig betroffen.

Das Schutzgut **Mensch** ist nicht nachteilig betroffen, da eine landschaftliche Erholungsqualität nicht gegeben ist. Im Hinblick auf mögliche betriebsbedingte Lärmemissionen und deren Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, welche von keinen negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet ausgeht.

Hinweise auf **Kultur- und Sachgüter** bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auf deren Berücksichtigung bei Erdarbeiten wird jedoch hingewiesen.

Für **Tiere und Pflanzen** ist der Planungsraum aufgrund der bislang bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Lebensraum von untergeordneter Bedeutung. Flächen der Amtlichen Biotopkartierung sind nicht betroffen. Hochwertige oder geschützte Lebensräume werden nicht in Anspruch genommen. Angaben zu schützenswerten Lebensräumen, Pflanzen oder Tieren aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm fehlen im Projektgebiet.

Auf den Schutz von **Boden und Wasser** wirkt die zunehmende Versiegelung im Umfang von ca. 0,6 ha verschlechternd.

Für die klimatischen Bedingungen sind aufgrund der Versiegelung kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen des **Klimahaushalts** sind jedoch nicht zu erwarten.

Das **Landschaftsbild** ist aufgrund der strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen und der angrenzenden Wohnbauflächen ohne besondere Bedeutung sowie durch die Verkehrsflächen beeinflusst. Erheblichen Auswirkungen werden nicht erwartet.

Es kann insgesamt von keinen bzw. geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden. Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Planungsgebiets durch die Anlage naturnaher Grünflächen mit einer Ansaat extensiver Wiesenflächen sowie Gehölzpflanzungen in Form einer zweireihigen Hecke, die im Wechsel gepflanzt wird. Der Restbedarf wird vom gemeindlichen Ökokonto (Fl. Nr. 227, Gmkg. Haidenkofen) abgebucht. Die Hecke dient zugleich der Eingrünung des Sondergebiets. Zudem sind entlang der Staatsstraße Baumpflanzungen vorgesehen.

Die in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt.

**Tabelle 1: Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange  
(nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Öffentlichkeit</b>	
Infragestellen der Funktion der Versickerung von Niederschlagswasser	Überprüfung der Versickerungsfunktion mittels Bodengutachten; Klärung und Genehmigung im Rahmen eines Wasserrechtsantrag bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis
<b>LRA Regensburg, SG Bauleitplanung</b>	
Textliche Festsetzung der Ausgleichsfläche erforderlich	Aufnahme des textlichen Hinweises zur Ausgleichsfläche in textliche Festsetzungen
Konkrete Festsetzung der Versickerungsmulde	Festsetzung nicht möglich, da konkrete Lage und Ausgestaltung erst im Rahmen der Vorhabensplanung erfolgt
<b>LRA Regensburg, SG Natur- und Umweltschutz</b>	
Keine optische Bindung zu Ortsrandbebauung und keine landschaftsgerechte Gestaltung (Flach-/Pulldach bei relativ hoher Wandhöhe), Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Satteldach mit Ziegeldeckung und niedrige Traufhöhen	Die Festsetzungen sind vor allem vor dem Hintergrund der gängigen Bauweisen der Vollsortimenter zu sehen, welche wenig Spielraum zulassen → an der Planung wird festgehalten
Eingrünungsmaßnahmen nicht ausreichend (dreireihige Hecke auf mind. 5 m bis zur Staatsstraße erforderlich) → Fehlende Einbindung in vorhandene Bebauung und Landschaft mit negativen Auswirkungen auf gute Ortseingangssituation	Ausdehnung der Grünflächen sowie der Heckenpflanzung auf den südlichen Bereich; Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Parkplatzflächen sowie einer zweireihigen, im Wechsel gepflanzten Hecke
Kompensationsfaktor von 0,3 nicht angemessen	Erhöhung des Kompensationsfaktors auf 0,5
Ausgleichsfläche zwischen Parkplätze und Staatsstraße ungeeignet	Anpassung der Ausgleichsfläche mit Lage entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze und Ausdehnung auf 5 m Breite, wo möglich
<b>LRA Regensburg, SG Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz</b>	
Ausführungen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Versickerung von Niederschlagswasser zu knapp	Überprüfung der Versickerungsfunktion mittels Bodengutachten; Klärung und Genehmigung im Rahmen eines Wasserrechtsantrag bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis
Anregungen und Hinweise zu diversen rechtlichen Pflichten	Zur Kenntnis genommen
Hinweis auf die mögliche Nutzung regenerativer Energien (Erdwärmesonden/Grundwasserwärmepumpen)	Zur Kenntnis genommen
Hinweis auf mögliche „Hochwassergefahr“ durch Starkregenereignisse und empfohlene Vorkehrungen	Aufnahme in Textliche Hinweise

Ergänzung der Textlichen Festsetzungen zu Auffüllungen/Abgrabungen um die ausschließliche Verwendung von unbelastetem Bodenmaterial für Verfüllungsmaßnahmen	Aufnahme in Textliche Hinweise
<b>Staatliches Bauamt</b>	
Keine Ersatzansprüche wegen Lärmemissionen von St 2111. Keine Kostenübernahme für Lärmschutzmaßnahmen durch SBA	Aufnahme in Textliche Hinweise
<b>Wasserwirtschaftsamt Regensburg</b>	
Empfehlung zu Schutzvorrichtungen gegen Starkregenereignisse	Aufnahme in Textliche Hinweise
Hinweise auf rechtliche Pflichten (Anzeigepflicht Grundwasserfreilegung, Erlaubnispflicht Bauwasserhaltung, Mitteilungspflicht organoleptischer Ausfälligkeiten, Wasserrechtsverfahren für Niederschlagswasserbeseitigung)	Zur Kenntnis genommen
Begrüßung der Versickerung, Empfehlung der Abstimmung mit WWA	Zur Kenntnis genommen
Versiegelung minimieren (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge)	Begrünte Dächer bereits in Festsetzungen zulässig; versickerungsfähiges Pflaster wird als zulässig festgesetzt, wird aber großflächig aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit als problematisch gesehen
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b>	
Abzuschiebenden Oberboden sichern und wiederverwerten (Deponierung vermeiden), Wiederaufbringung auf landwirtschaftliche Flächen	Hinweis an Erschließungsträger bereits erfolgt
Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen nach gesetzlichen Mindestabständen, regelmäßige Pflege	Einzuhaltender Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen sowie Pflege bereits Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen

**Tabelle 2: Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange  
(nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>LRA Regensburg, SG Natur- und Umweltschutz</b>	
Zweireihige Hecke gewährleistet keine gute Einbindung ins Landschaftsbild	Mit einer zweireihigen Hecke wird bei festgesetztem Pflanzabstand (zweireihig versetzt mit 1,5 m Abstand) ein geschlossenes Bild erreicht, womit eine Einbindung in das Landschaftsbild gegeben ist.
Höhe ökologische Wertigkeit der Ausgleichsfläche ist sicherzustellen, z.B. durch Ansaat artenreicher, extensiver Wiesenflächen (Bodendecker, fremdländische Gehölze oder Rasenflächen können nicht anerkannt werden)	Aufnahme in Textliche Festsetzungen
<b>LRA Regensburg, SG Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz</b>	
Ausführungen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu knapp	Regelung der Entsorgung von Niederschlagswasser im Rahmen eines gesonderten Wasserrechtsverfahrens
Hinweis auf rechtliche Pflichten (schadlose Beseitigungspflicht des Niederschlagswassers, Unzulässig von Ableitung auf anderen Grund, Antragspflicht für nicht erlaubnisfreie Einleitungen)	Zur Kenntnis genommen; Ergänzung der Textlichen Hinweise (erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserableitung, Unzulässigkeit der Ableitung auf öffentliche Flächen)
Fehlende Aussagen zu Grundwasser und Schichtenwasser, Geothermie und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit entsprechenden Hinweisen	Durchführung einer Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Grundwasserverhältnisse
<b>LRA Regensburg, SG Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz</b>	
Hinweis auf mögliche erforderliche Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung	Zur Kenntnis genommen.
<b>Wasserwirtschaftsamt Regensburg</b>	
Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge des Wasserrechtsverfahrens frühzeitig im Detail zu klären	Zur Kenntnis genommen. Wasserrechtsverfahren wird eingeleitet.

#### 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte wurden bei der Ausweisung des Sondergebiets im Rahmen der 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beleuchtet. Im Allgemeinen ist in Sünching eine Weiterentwicklung bedingt durch Topografie, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgründen nur nach Nordwesten möglich. Mögliche alternative Standorte scheiden überwiegend aufgrund der Besitzverhältnisse (Privatbesitz ohne Zugriffsmöglichkeit) aus.



Landshut, 21.06.2021

Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius  
Landschaftsarchitekt

