

# Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan `Ortsmitte Sünching`

Gemeinde Sünching  
Lkr. Regensburg

## Begründung

in der Fassung v. 02.03.2018

Auftraggeber:

Gemeinde Sünching  
Schulstraße 26  
93104 Sünching

09480 / 9380- 0  
09480 / 9380-20

Bebauungsplan:

Ferstl  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Am Alten Viehmarkt 5  
84028 Landshut

Inhalt:

1. **Vorbemerkung**
2. **Notwendigkeit der Änderung**
3. **Bestand**
4. **Planung**
5. **Änderungen im Bebauungsplan**

## 1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ortsmitte Sünching“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der zu ändernde Bereich umfasst das 1.766 qm große Flurstück 1281 im südlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes, er ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Änderung betrifft eine Fläche, die eindeutig innerhalb des Siedlungskörpers liegt, damit handelt es sich gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann im beschleunigte Verfahren behandelt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung, (also Nettogrundfläche x GRZ = 1.766 m<sup>2</sup> x 0,40 = 706.4 m<sup>2</sup>) gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise dieses Deckblattes heben die ursprünglich gleichgesinnten Passagen im bestehenden Bebauungsplan auf bzw. ersetzen diese. Die Inhalte des bestehenden Bebauungsplanes gelten für die nicht aufgeführten Punkte unvermindert weiter.

## 2. Notwendigkeit der Änderung

Für ein Grundstück im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Sünching“ liegt die Anfrage eines Investors zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Neben Wohnungen sind in dem Gebäude eine Praxis für Physiotherapie und Ergotherapie sowie ein Cafe / Restaurant vorgesehen.

Weil das Ziel des gültigen Bebauungsplanes die Bereitstellung von Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäusern war (stehen inzwischen im Baugebiet Höhäcker ausreichend zur Verfügung), weicht die eingereichte Planung in verschiedenen Punkten von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ab.

Damit das Vorhaben trotzdem umgesetzt werden kann, hat die Gemeinde Sünching beschlossen, für den betroffenen Bereich ein Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

## 3. Bestand

Das geplante Deckblatt bezieht sich auf das Grundstück, Flur-Nr. 1281 einschließlich Parzelle 2 des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Sünching“. Es liegt unmittelbar an der überörtlichen Verkehrsverbindung Regensburger Straße, nahe an der Kreuzung mit der Bahnhofstraße, direkt im Ortskern von Sünching.

Bisher befanden sich auf dem nahezu ebenen Gelände der Wertstoffhof der Gemeinde Sünching und in einem bestehenden, völlig veralteten, Gebäude eine Fahrschule und ein ambulanter Pflegedienst.

Infrastruktur:

Sämtliche Anschlüsse zur Versorgung des Plangebietes mit Anlagen der Telekommunikation, Strom, Gas und Wasser sind vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Müllentsorgung ist gesichert.

Der Ort Sünching ist verkehrlich über die Staatsstraßen St 2111 und St 2146 an die Städte Regensburg bzw. Straubing angebunden. Der Anschluss an den ÖPNV besteht über die vorhandene Busanbindung sowie über den eigenen Bahnanschluss an der Strecke Regensburg-Straubing.

In der Gemeinde sind folgende Einrichtungen zur Grundversorgung vorhanden:

- vier Allgemeinärzte, zwei Zahnärzte, eine Apotheke,
- zwei Kinderkrippen, zwei Kindergärten, zwei Grundschulen, weitergehende Schulen befinden sich in Neutraubling bzw. Straubing,
- im näheren Umfeld des Planungsgebietes gibt es drei Kinderspielplätze, an der Von-Seinsheim-Straße (ca. 350 m), an der Pfarrer-Weber-Straße (ca. 500 m) und an Am Anger (ca. 600 m).
- Neben einer Bäckerei und einer Metzgerei gibt es einen Lebensmittelmarkt

#### 4. Planung

Entsprechend dem Regionalplan ist die Gemeinde Sünching als Grundzentrum mit Mittelpunktfunktion eingruppiert. Hier wird auch auf eine nachhaltige Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten hingewiesen. Obwohl die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren im Mittel nur 1,2 % betrug, ist durch die günstige Schienenanbindung zum Verdichtungsraum Regensburg mit einer verbesserten Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsplätzen in Sünching zu rechnen.

Schon seit Jahren ist der Gemeinde Sünching daran gelegen, ihre Dorfmitte durch Geschäfte und Wohnungen wiederzubeleben. Diese Absicht wurde 2011 auch im Konzept für die Städtebauförderung vom Gemeinderat festgelegt und eine „Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung“ erstellt, zuletzt 2012 aktualisiert. Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts liegt im Umgriff dieser Untersuchung.

Der jetzt beabsichtigten Bau eines neuen Wertstoffhofes und der Umzug der Fahrschule und des Pflegedienstes in andere Gebäude bieten die Möglichkeit, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, die dem Bestreben der Gemeinde nach einer Aufwertung des Ortskerns entspricht.

Diese Nutzung würde auch verschiedene Planungsziele der genannten „Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung“ erfüllen:

- Aufwertung der Lebensqualität (Beseitigung des Wertstoffhofes aus der Ortsmitte unmittelbar an einem Wohngebiet und Neubau eines modernen Wertstoffhofes)
- Aufwertung der Ortsmitte (Repräsentatives Gebäude ersetzt heruntergekommenes)
- Anregung des kulturellen Lebens durch das Cafe als Treffpunkt oder Vereinslokal
- Schaffung von Wohnraum gerade für jüngere Mieter um dem herrschenden Trend der Überalterung der Dorfbevölkerung entgegen zu treten.
- Barrierefreier Ausbau des geplanten Wohn- und Geschäftshauses für die zunehmend älteren Generationen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen mit der Bereitstellung von Gewerberäumen, um das vorhandene Pendlersalo von über 300 Personen zu verringern.
- Energieeinsparung durch modernste Technik im Neubau.
- Alles wird durch privaten Investor finanziert.
- Mit dem Umzug der bisherigen Mieter in vorhandene Räumlichkeiten wird der Gebäudeleerstand verringert.

#### Geplante Nutzung

##### E+I+D

als Wohn- und Geschäftshaus. Neben Wohnungen sind in dem Gebäude eine Praxis für Physiotherapie und Ergotherapie sowie ein Cafe / Restaurant vorgesehen.

#### Schutzgebiete / geschützte Objekte

Der Geltungsbereich des Deckblattes befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und geschützten Objekten.

Das Thema Denkmalschutz wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan ausführlich gewürdigt. Neben umfangreichen Sondierungsgrabungen wurde für die öffentliche Erschließung 2006 eine Generalfreigabe erteilt.

Im Bereich des Deckblatts haben in der Vergangenheit bereits umfangreiche Eingriffe in den Boden stattgefunden. Unabhängig davon, werden die Denkmalschutzbehörden im Baugenehmigungsverfahren bei weiteren Eingriffen beteiligt.

Der ursprüngliche Hinweis wie im Deckblatt entsprechend abgeändert.

#### Erschließung

Das betroffene Flurstück ist im Süden von der Regensburger Straße und im Westen von der Albinastraße verkehrlich erschlossen.

#### Ver- und Entsorgung

Alle Anschlüsse der Sparten Telekommunikation, Strom, Gas und Wasser wurden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Sünching“ erstellt und sind auf der Parzelle vorhanden.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Niederschlagswasser soll, entsprechend einem vorliegenden Bodengutachten, über eine 10 cbm große Zisterne zunächst rückgehalten und anschließend versickert werden. Die Rückhaltung wird mit einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal versehen. Im gesamten Baugebiet „Ortsmitte“ wird das Niederschlagswasser auf diese Art und Weise entsorgt, was sich bisher bestens bewährt hat.

#### Altlasten

Verdachtsflächen sind laut Altlastenkataster auf dem Plangebiet nicht bekannt

#### Immissionen

Schon im bestehenden Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen Anlieger Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) zu dulden haben.

Die jetzt vorgesehene Bebauung mit Wohnungen, Praxen sowie Cafe / Restaurant stärkt das ausgewiesenen Mischgebiet mehr, als die vormals festgesetzten vier Wohneinheiten, die eher ein faktisches Mischgebiet mit dem Charakter eines Allgemeines Wohngebiet geschaffen hätten. Hier wäre ein größeres Konfliktpotential für die Landwirtschaft prognostiziert gewesen.

Eine weitere Entschärfung der Situation ergibt sich dadurch, dass die nächstgelegene Landwirtschaft ohne Viehhaltung und im Nebenerwerb geführt wird. Nachdem der Betrieb zuletzt nach und nach verkleinert wurde, ist hier zukünftig nicht von einer Expansion auszugehen.

## 5. Änderungen im Bebauungsplan:

- Die Parzelle 2 wird nicht aus dem Grundstück 1281 herausgeteilt. Es bleibt ein Flurstück.
- Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.
- Es werden zusätzlich Baugrenzen für Stellplätze, Garagen und Carports aufgenommen.
- Im Plan werden Festpunkte mit definierten NN-Höhen als Bezugspunkt für Gebäude und Garagen eingetragen.
- Der bestehende Baum an der Regensburger Straße bei der Zufahrt zum Baugebiet wird als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Der Baum am südwestlichen Eck des Geltungsbereichs kann vom künftigen Bauherrn entfernt werden und muss dann durch einen neuen ersetzt werden.
- Geschossflächenzahl (1.2 der Textlichen Festsetzungen): 0,65 statt 0,60.
- Anzahl der Vollgeschosse (1.2 der Textlichen Festsetzungen): max. 3 statt 2.
- Anzahl der Wohneinheiten (1.3 der Textlichen Festsetzungen): max. 15 statt 2.
- Bauweise (1.4 der Textlichen Festsetzungen): die Beschränkung auf Einzel und Doppelhäuser wird gestrichen.
- Satz 1 der Textlichen Festsetzungen (1.5.1), „Garagen, Carports und Stauräume sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Die mind. 5,0 m tiefen Zufahrten vor Garagen und Carports sind von Einzäunungen zu den öffentlichen Flächen freizuhalten.“, wird gestrichen.
- Anzahl der Stellplätze (1.5.2 der Textlichen Festsetzungen): nicht 2 je Wohneinheit, sondern entsprechend der gültigen Stellplatzverordnung (BayBO).
- Textlichen Festsetzungen (1.6), wird ersetzt durch:  
„Im Plan sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb dieser Baugrenzen und zusätzlich, bis zu einer Grundfläche von 15 qm, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Carports kann der gesetzliche Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen auf mind. 1,50 m verringert werden, wenn der Carport im Zufahrtsbereich nicht eingefriedet (z.B. Tor) wird.“  
Absatz zwei begründet sich daraus, dass wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen (§ 2, (1) GASTellV, Teil II).
- Punkt 2.1.1 der Textlichen Festsetzungen:  
Gebäudetyp E+1+D wird zusätzlich aufgenommen, die Festsetzungen bzgl. Kniestock und Dachgauben werden gestrichen. Im Bebauungsplan wird für Gebäude und Garagen jeweils ein eigener Höhenbezugspunkt festgesetzt.

- Punkt 2.1.2 der Textlichen Festsetzungen:  
Satz 1 „Fassade, Dachform und Eindeckung der Garagen und Nebengebäude ist der des Hauptgebäudes anzupassen“ wird gestrichen.  
In Satz 2 und 3 wird als Bezugspunkt der Höhenbezugspunkt für Garagen festgesetzt.
- Punkt 2.2 der Textlichen Festsetzungen:  
Obwohl generell keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird hier zusätzlich der Satz „An der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind Maßnahmen zum Lärmschutz bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig“ aufgenommen, um eine Abschirmung der Stellplätze auf freiwilliger Basis zu ermöglichen. Gesetzliche Bestimmungen (Baurecht, Abstandsflächen sind einzuhalten).
- Nachdem die Geltungsbereichsfläche etwa doppelt so groß, wie die restlichen Parzellen ist, sollen mind. 10 m<sup>3</sup> statt 5 m<sup>3</sup> Oberflächen- und Dachwasser auf Grundstück rückgehalten und versickert werden. (Textliche Festsetzungen, 4. Sonstige Festsetzungen, Regenwasserhaltung)
- Das Baugebiet wurde vor der Erschließung bzgl. Bodendenkmäler bereits sondiert. Deshalb wird in der entsprechenden Passage nur mehr § 8 des Denkmalschutzgesetzes festgesetzt (Textliche Festsetzungen, 4. Sonstige Festsetzungen, Denkmalschutz)
- Um die Einrichtung von Zimmern zur vorübergehenden Unterbringung von Handwerkern und Monteuren zu ermöglichen, wird unter Textliche Hinweise der Satz „Kellerappartements werden zugelassen, wenn sie den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften (LBO § 34, Art. 45 BayBO) entsprechen.“ aufgenommen.

Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH  
Am Alten Viehmarkt 5  
84028 Landshut

Landshut, den 20.09.2017  
geändert: 02.03.2018



Schebelle, Dipl. Ing., univ, Architekt

Sünching, den

Spindler  
1. Bürgermeister