

GEMEINDE SÜNCHING

LANDKREIS REGENSBURG

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„SO_E Regensburger Straße“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf
15.12.2020

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

1	Anlass und Verfahren	4
2	Ausgangssituation	4
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	7
2.9	BRANDSCHUTZ	8
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1	ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNG	8
3.1.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)	8
3.1.2	REGIONALPLANUNG	9
3.2	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
4	Planinhalt	11
4.1	PLANUNGSZIELE	11
4.2	GELTUNGSBEREICH	11
4.3	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
4.4	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	11
4.5	BAUWEISE	12
4.6	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	12
4.7	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	13
4.8	ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG	13
4.8.1	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	13
4.8.2	WASSERWIRTSCHAFT	13
4.8.3	ENERGIE UND TELEKOMMUNIKATION	14
4.9	GRÜNORDNUNG	14
4.10	FLÄCHENBILANZ	14

5	Umweltbericht	15
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	15
5.2	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	15
5.3	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
5.3.1	NATURRAUM	16
5.3.2	SCHUTZGUT LUFT/KLIMA	16
5.3.3	SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN/VERKEHR/ERHOLUNG)	16
5.3.4	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	16
5.3.5	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	16
5.3.6	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN, SCHUTZGEBIETE	17
5.3.7	SCHUTZGUT BODEN UND WASSER	17
5.3.8	FAZIT	18
5.4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
5.5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	18
5.5.1	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN	18
5.5.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	19

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 m² sowie drei 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 „Mitterfeld“ 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 in der Zeit vom # bis # frühzeitig beteiligt. Der Vorentwurf in der Fassung vom 15.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom # bis # öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf in der Fassung vom # wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom # bis # beteiligt. Der Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom # bis # 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% auf¹. Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 47%².

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,

¹ Bay. Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018. Gemeinde Sünching.

² 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.

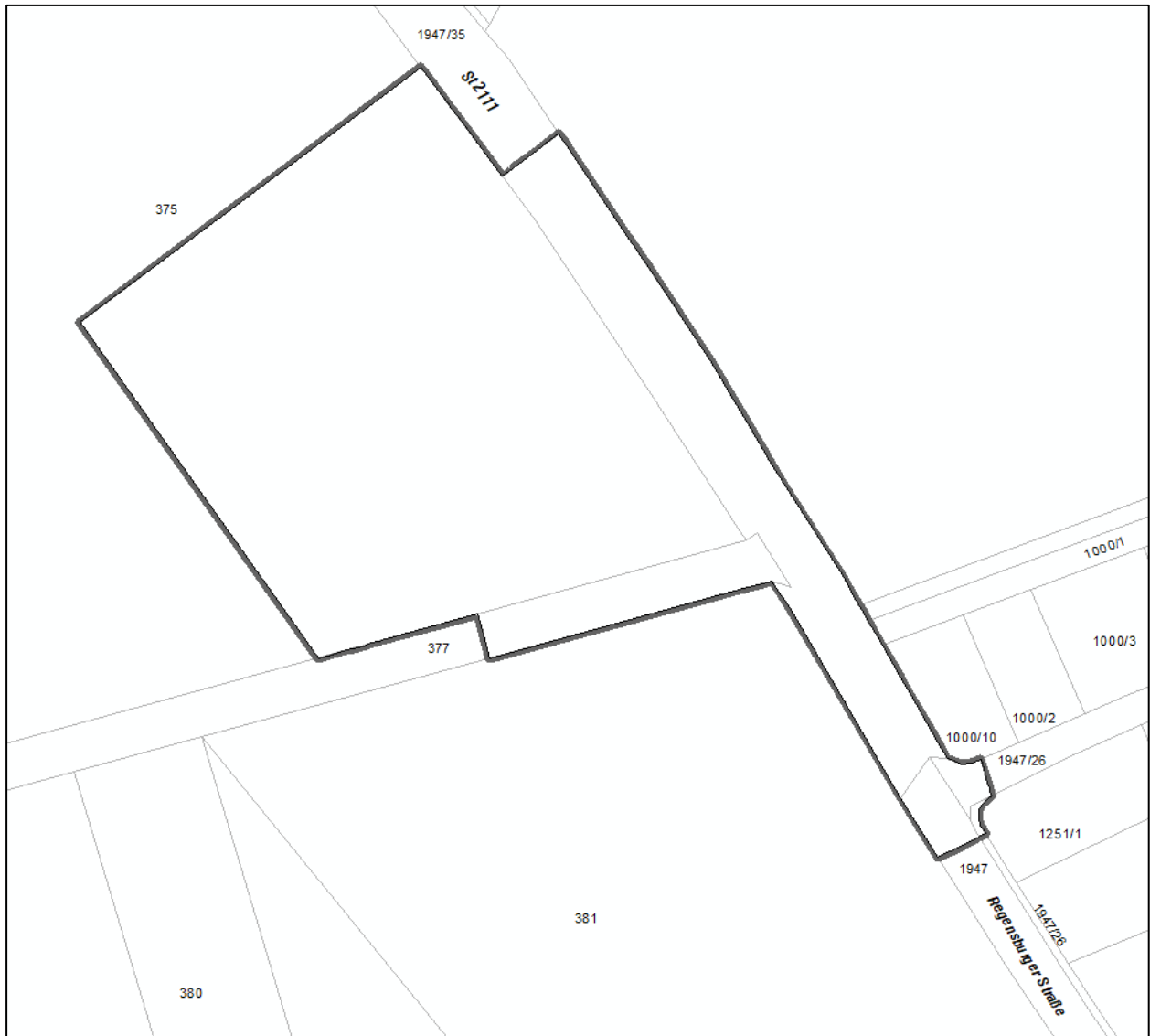


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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. 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 einen zunehmende Bevölkerung aufweist. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Regensburg in die höchste Kategorie (stark zunehmend) eingestuft. 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 Biotop 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.

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 m² Verkaufsfläche sowie drei kleinflächige 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).

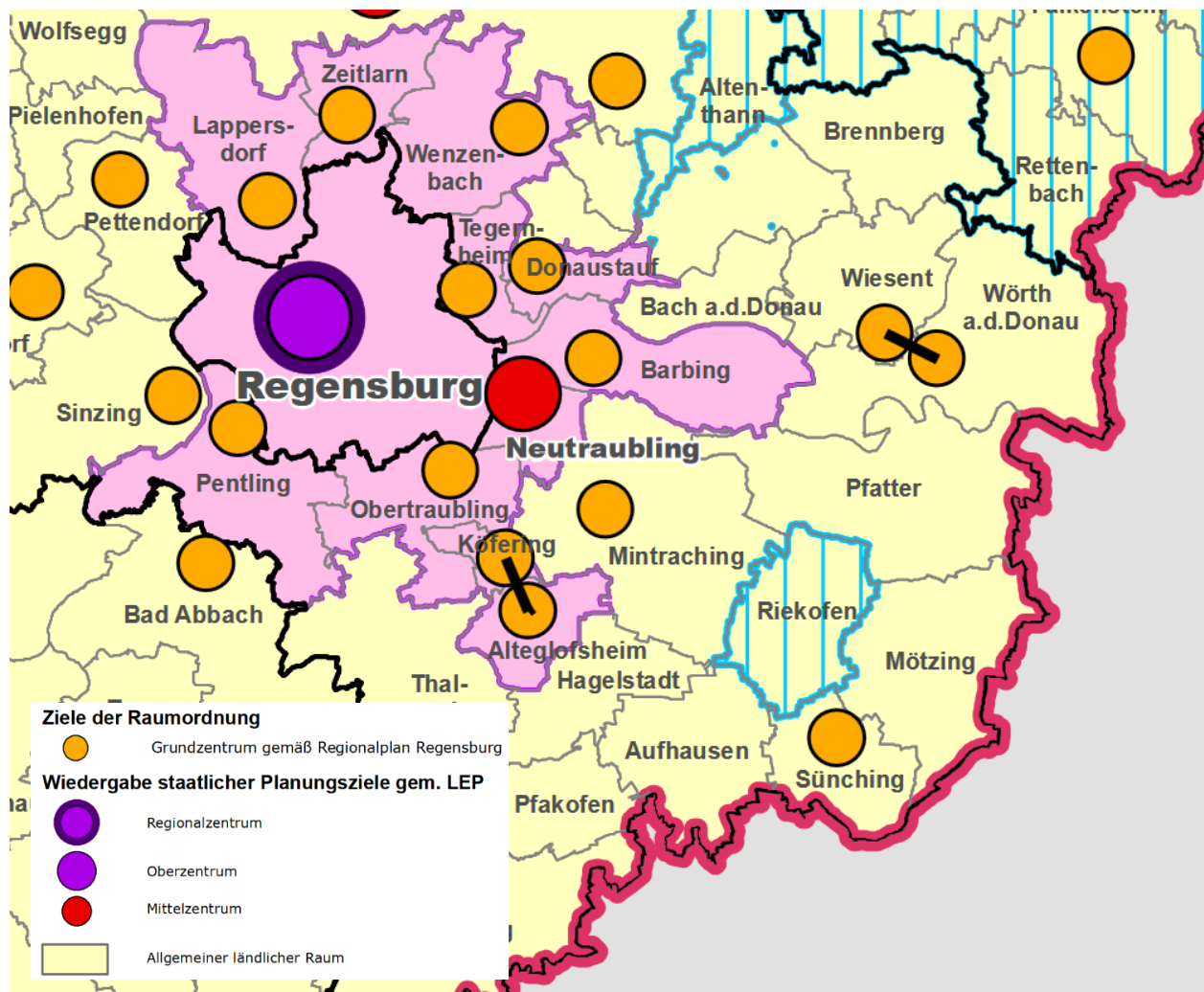


Abbildung 4: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

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 Bauungsplans 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 umfasst neben einer Teilfläche des Flurstücks 375 (Gmk. 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. 1,3 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 m², Vollsortimenter, Sortimentsbereich: Lebensmittel mit den üblichen Randsortimenten) sowie drei 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 m² 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 m² 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 m² sowie drei 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.

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 mögliche Versiegelung (inkl. Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO) innerhalb des Sondergebiets würde mit der festgesetzten GRZ von 0,6 bei rund 6.140 m² liegen. Durch die konkrete Festlegung von Baugrenzen und Bereichen für Nebenanlagen und Stellplätze und der Festsetzung privater Grünflächen können hierfür jedoch nur rund 5.942 m² versiegelt werden.

Es erfolgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO der allgemein gültigen Tiefe von 1H eine Verringerung der Abstandsflächen. Demgemäß erfolgt die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,3. Es gilt ein Mindestabstand von 3 m. Städtebaulich ist dies mit einer verhältnismäßigen Unterschreitung durch die angrenzende Lage von Grünflächen und Verkehrsflächen zu begründen. Die Verkürzung der Abstandsfläche führt aufgrund der angrenzenden Nutzungen und Festsetzungen zu keiner erkennbaren nachteiligen Wirkung für die angrenzenden Flurstücke.

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 .

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 m² sowie weiterer kleinflächigem Einzelhandel ist ein Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Der Wert richtet sich nach dem erwarteten Verkehrsaufkommen sowie einem gängigen Stellplatzschlüssel von 15–20 m² für großflächigen Einzelhandel. Die dafür vorgesehenen Flächen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

4.7 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.

4.8 Erschließung und Versorgung

4.8.1 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.

4.8.2 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.

4.8.3 Energie und Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG vorgesehen. Möglicher Gasversorger ist die Erdgas Südbayern GmbH.

4.9 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung des Sondergebietes durch Grünflächen und Gehölze entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereiches
- Pflanzung von drei Einzelbäumen an der Staatstraße
- Mögliche Bepflanzung von Versickerungsmulden
- Keine Bepflanzung im unmittelbaren Einmündungsbereich zur Erhöhung der Sicht an der St 2111
- Niedere Bepflanzung im Grünflächenabschnitt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs vor der Anbauverbotszone
- Mögliche Anpassung der Lage von Gehölzen bei Bedarf
- Barrierefreie Zuwegung zum Baugrundstück für Fußgänger mit einer Breite von 1,8 m (barrierefrei)

4.10 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche
Sondergebiet	7.678 m²
<i>davon</i>	
- Baufenster	3.180 m ²
- Nebenflächen	2.761 m ²
- Private Grünflächen	1.737 m ²
Wirtschaftsweg	498 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün/Böschungen	2.932 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	443 m²
<i>davon</i>	
- Bus	210 m ²
- Fuß- und Radweg	233 m ²
Fläche gesamt (Geltungsbereich)	11.551 m²

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 5) 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 5: 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 Klimahaushalts 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.

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 Bauungsplan im Sondergebiet eine Neuversiegelung von ca. 5.940 m² vor. Zusätzlich werden durch erforderlichen Straßenarbeiten, die mögliche Anpassung der Straßenverkehrsflächen weitere 1.022 m² versiegelt.

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

Begründung mit Umweltbericht

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 6.964 m² und gliedert sich wie folgt auf:

- Straßenverkehrsflächen auf bisher unversiegelten Flächen: 1.022 m²
- Mögliche Versiegelung auf Baugrundstück: 5.942 m²

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 0,3 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein erforderlicher Kompensationsumfang von 2.089 m². Ein Teil des Kompensationsumfangs wird durch eine Ausgleichsfläche im Plangebiet gedeckt. Die genaue Lage und der Umfang der Fläche werden im weiteren Verfahren geplant. Der sich daraus ergebene Restbedarf an Ausgleichsfläche wird vom gemeindlichen Ökokonto (Fl. Nr. 227, Gmkg. Haidenkofen) abgebucht.