

## **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

