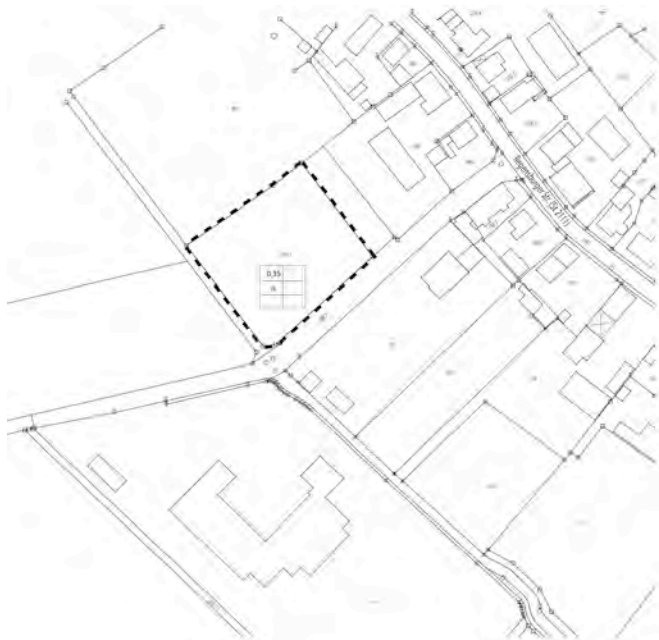




Gemeinde Sünching
Schulstraße 26
93104 Sünching

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB „An der Regensburgerstraße“

21.01.2014



Projektnummer 570 253

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

Inhalt

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	1
Textliche Festsetzungen	2
1 Maß der baulichen Nutzung	2
2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	2
Textliche Hinweise	3
1 Altlasten	3
2 Starkniederschläge und Grundwasser	3
3 Behandlung von Niederschlagswasser	3
4 Landwirtschaft	3
5 Denkmalschutz	3
Begründung	4
1 Allgemeine Angaben	4
1.1 Anlass	4
1.2 Lage und Bestand	4
2 Planungsziele / Bedarf	4
3 Geplante bauliche Nutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
4.1 Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft	5
4.2 Ermittlung der Kompensationsbedarfs	5
4.3 Ausgleichsmaßnahme	6
Verfahrensvermerke	7

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Sünching erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Sünching umfasst das Grundstück FINr. 983/5 Gmkg. Sünching. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im beiliegenden Lageplan (M 1:1.000) dargestellt. Der Lageplan und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Begründung in der Fassung vom 07.10.2013 sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des in § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

§ 3

Die Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.050 wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung im Bereich der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche bei Haidenkofen (FINr 227, Gmkg Haidenkofen) umgesetzt.

Textliche Hinweise

1 Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Altlasten bzw. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu benachrichtigen.

2 Starkniederschläge und Grundwasser

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen wird empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Im Planungsgebiet ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, je nach örtlichen Bodenverhältnissen beim Bau von Unterkellerungen entsprechende Vorkehrungen gegen Vernässungen durch hohe Grundwasserstände zu treffen. Die Niederschlagswasserableitungen bzw. die Niederschlagsströme dürfen durch die Bebauung nicht verändert werden.

3 Behandlung von Niederschlagswasser

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

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

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

4 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen können.

5 Denkmalschutz

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

Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt im Ortsteil Sünching durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zusätzliche Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Das Plangebiet befindet westlich des Dorfgeländes an der Regensburger Straße; die Fläche ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Sünching als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,35 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand von Sünching und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist umgeben

- von einem durch Wohnbebauung geprägten Dorfgebiet im Nordwesten,
- von der Regensburger Straße im Süden,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen Südwesten und Westen.

2 Planungsziele / Bedarf

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

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

Der Flächennutzungsplan² hat für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Bedarf an Wohnbauflächen von 10 ha festgestellt. Als konzeptionelles Ziel formuliert der Flächennutzungsplan neue Wohnbauflächen möglichst bestehenden Wohngebieten anzugliedern, um vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser zu nutzen und die Erschließungsaufwendungen zu verringern. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung erweitert die Gemeinde Sünching das durch Wohnnutzung geprägte Dorfgebiet in westliche Richtung. Das Plangebiet ist über die Regensburger Straße erschlossen und benötigt keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen und entspricht damit dem genannten konzeptionellen Ziel des Flächennutzungsplans.

Die Gemeinde verzeichnet seit mehreren Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Bauparzellen des Bebauungsplans Höhäcker II wurden bereits vor Abschluss des Verfahrens verkauft. Für den zur Zeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Höhäcker III liegen bereits ohne Bekanntmachung im Internet 11 Reservierungen vor.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Sünching das Angebot für Wohnbauflächen in Sünching zu ergänzen. Die vorliegende Planung stellt eine Fortführung der 2011 im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Dorfäckerstraße“ beschlossenen Bauflächen in nordwestliche Richtung dar.

¹ Regionalplans Region Regensburg (11)

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

3 Geplante bauliche Nutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist eine offene Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Es ist die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern vorgesehen.

Das Plangebiet ist über die Regensburger Straße angebunden. Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Zur Entlastung des Mischwasserkanals und zur Vermeidung von Abflussspitzen sollte das anfallende Niederschlagswasser auf dem Privatgrundstück gesammelt, nach Möglichkeit genutzt oder versickert werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen < 1.000 m² ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal ist möglich.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten befestigte Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft

Das 0,35 ha große Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzt keine Biotopstrukturen. Das Plangebiet ist durch den mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vorbelastet.

4.2 Ermittlung der Kompensationsbedarfs

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

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

Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der für Wohngebiete üblichen niedrigen Grundflächenzahl ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.050 m².

4.3 Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs steht eine 36.993 m² große Fläche südwestlich von Haidenkofen (FINr 227, Gmkg Haidenkofen) zur Verfügung. Ein Teil der Fläche wird durch die Bebauungspläne Höhäcker I, II, III sowie durch die Einbeziehungssatzung „Dorfäckerstraße“ belastet.

Der nördliche Teil der zur Zeit als Wiese genutzten Fläche befindet sich im Überschwemmungsbereich der Großen Laber. Entlang der Nordseite verläuft ein Graben, der bei Haidenkofen in die Große Laber mündet. Feuchtezeiger weisen besonders im nördlichen Teil der Fläche auf feuchte Standortverhältnisse hin.

Als Grobkonzept sind zur Aufwertung der Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

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

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.2013 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 07.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2013 bis 23.12.2013 beteiligt.
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 07.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2013 bis 23.12.2013 öffentlich ausgelegt.

-
4. Die Gemeinde Sünching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2014 die Ergänzungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2014 als Satzung beschlossen.

Sünching, den 22.01.2014

.....

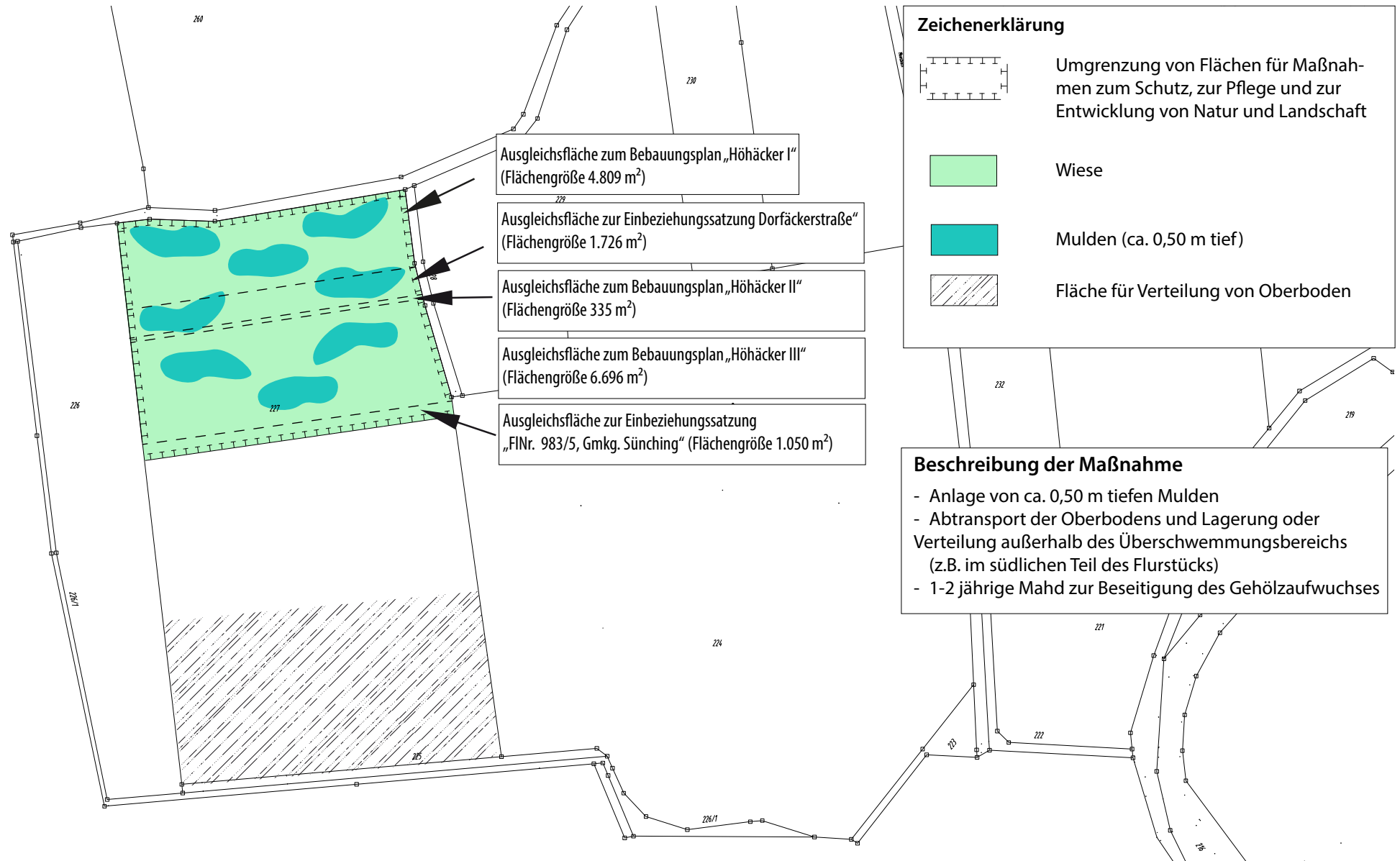
E. Rist, 1. Bürgermeister

-
5. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am 17.03.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit wirksam.

Sünching, den 18.03.2014

.....

E. Rist, 1. Bürgermeister



Ausgleichsmaßnahme (FINr. 227, Gmkg. Haidenkofen)

 **Gemeinde Sünching, Lkr. Regensburg**

M 1 : 2.500
21.01.2014



0,35	-
o	-
-	-

Zeichnerische Festsetzungen

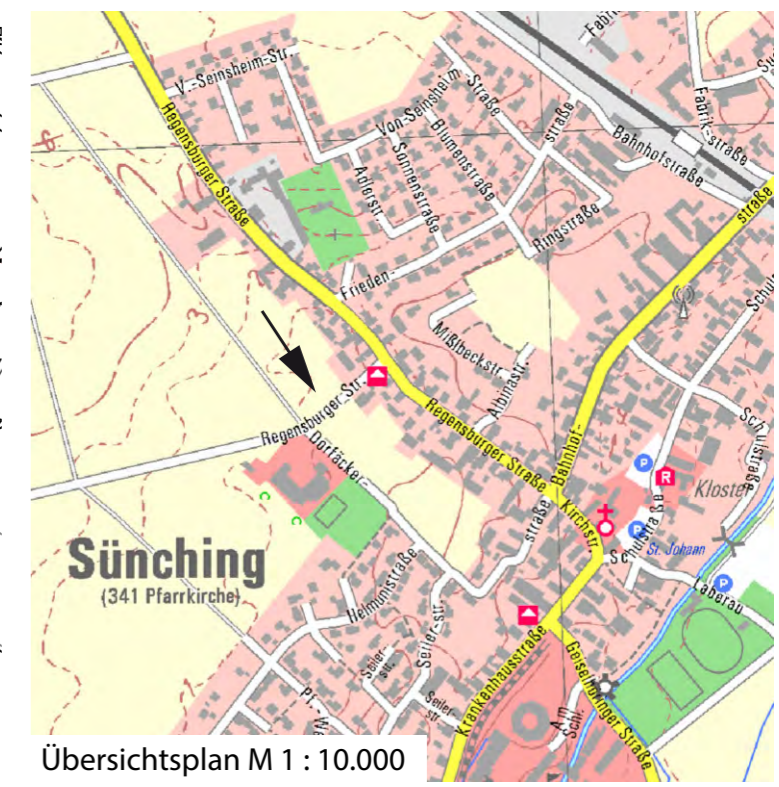
Bauweise, Baugrenzen

Grundflächenzahl	-
Bauweise	-
-	-

- offene Bauweise
- Geltungsbereich

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- 35 bestehende Flurnummern



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
„An der Regensburgerstraße“

Gemeinde Sünching
 Landkreis Regensburg