

GEMEINDE

SÜNCHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hardt Ost“

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 17.08.2021

Entwurfsfassung: 21.06.2022

Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Bedarfsbegründung	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.1	Landes- und Regionalplanung	11
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	14
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	15
5	Verfahrenswahl	15
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
6.1	Erschließung.....	17
6.1.1	Verkehrerschließung	17
6.1.2	Trinkwasserversorgung	17
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	18
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	18
6.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	18
6.1.6	Abfallentsorgung	19
6.1.7	Brandschutz	19
6.2	Immissionsschutz	19
6.2.1	Verkehr	19
6.2.2	Gewerbe	20
6.2.3	Landwirtschaft.....	20
6.3	Naherholung	20
6.4	Biotop	21
6.5	Natur- und Landschaftsschutz	21
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	21
6.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	22
6.8	Wasser	22
6.9	Grundwasser	23
6.10	Altlasten.....	23
6.11	Denkmalschutz	24

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hardt Ost“ ergibt sich aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil „Am Hardt“.

Alternative Entwicklungsflächen sind innerhalb von Hardt oder am Hauptort Sünching aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs nicht verfügbar.

Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen und somit die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächen nachfrage ist somit unumgänglich.

Die Gemeinde konnte die Planungsflächen erfolgreich erwerben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern.

Hierbei kann gemäß dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

Zweck der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Somit ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Hardt bzw. Sünching gesichert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft im Osten und Süden ein. Hin zur angrenzenden Ochsenstraße im Norden erfolgt die Anpflanzung einer Baumreihe.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Sünching liegt im südöstlichen Landkreis Regensburg und gehört, zusammen mit den Gemeinden Aufhausen, Mötzing und Riekofen, zur Verwaltungsgemeinschaft Sünching.

Die Planungsflächen liegen am östlichen Ortsrand vom Ortsteil „Am Hardt“.

Im Norden grenzen die Ochsenstraße, eine straßenbegleitende Mulde sowie eine Christbaumplantage an.

Im Westen schließen sich ein Flurweg sowie die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Hardt an. Im Süden und Osten setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Im Osten befindet sich ein Flurweg, der vorrangig landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind von Südosten nach Nordwesten geneigt.

Gehölze oder Sträucher sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden.



TK 50 mit Lage der Planungsflächen (rot) zum Hauptort Sünching, o.M.



3 Bedarfsbegründung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind u.a. folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die bisherige natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die statistischen Bevölkerungsprognosen,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung aufgrund steigender individueller Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik, Fürth, geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorberechnung bis 2040 (Stand Januar 2022) für den Landkreis Regensburg von einem Bevölkerungswachstum von 2,5 bis unter 7,5 % aus. Demnach soll die Bevölkerung im Landkreis mit derzeit 195.037 (Stand 30. September 2021) bis Ende 2040 auf rd. 204.600 Einwohner ansteigen.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Sünching am 31.12.2020 bei 2.209 Einwohnern, am 30. September 2021 bei 2.193 Einwohnern. In den vergangenen Jahren wechselten sich Bevölkerungszuwachs und Einwohnerrückgang stetig ab.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	1 898	- 29	- 1,5
2011	1 967	69	3,6
2012	2 002	35	1,8
2013	2 029	27	1,3
2014	1 997	- 32	- 1,6
2015	2 024	27	1,4
2016	2 110	86	4,2
2017	2 127	17	0,8
2018	2 186	59	2,8
2019	2 180	- 6	- 0,3

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth: Statistik kommunal 2020, Gemeinde Sünching, Hrsg. Juni 2021

Laut Prognose des Demographie-Spiegels soll die Bevölkerung der Gemeinde bis zum Jahr 2033 um 10 % oder mehr ansteigen. Demnach wird ein Bevölkerungszuwachs auf 2.410 Einwohner prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth: Demographie-Spiegel Gemeinde Sünching, Berechnungen bis 2033, Hrsg. August 2021).

Demnach soll die Bevölkerung von 2020 (2.209 EW) bis 2033 (2.410 EW) um 201 Einwohner bzw. rund 9 % zunehmen. Das bedeutet, dass die Einwohnerzahl jährlich um 0,7 % bzw. 15 Einwohner ansteigen wird.

Siedlungsdichte

Die bestehende Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies ist damit zu begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 700 bis 750 m² umfassen, in den Folgejahren auf etwa 600 m² verkleinern werden.

Die Literatur geht von einer zukünftigen durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha aus.

Bis zum Jahr 2033 wird die Bevölkerung der Gemeinde Sünching um 201 EW auf insgesamt 2.410 EW ansteigen. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entspricht dies einem statistischen **Bedarf von 5,7 – 6,7 ha Bauflächen**.

Hierbei ist anzumerken, dass der prognostizierte, kontinuierliche Anstieg der Einwohnerzahl ab dem Jahr 2021 unterbrochen oder geringer ausfallen könnte. Grund hierfür sind eventuell kurzfristige Sondereffekte durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie (Übersterblichkeit) oder des Ukraine-Konfliktes.

Inwieweit sich diese aktuellen Bedingungen auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs auswirken, kann jedoch nicht abgeschätzt werden.

Haushaltsstrukturveränderung

Zukünftig ist mit leicht schrumpfenden bis stagnierenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen und einer damit einhergehenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen (Statistisches Bundesamt 2020). Diese Reduzierung fällt in den Städten und Gemeinden unterschiedlich stark aus und ist von den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abhängig.

Für die Gemeinde Sünching ergibt die Analyse eine Belegungsdichte von 2,17 EW/WE im Jahr 2010. Im darauffolgenden Jahr stieg diese auf 2,46 EW/WE stark an. Bis zum Jahr 2020 reduzierte sich diese wiederum auf 2,29 EW/WE, wobei die Belegungsdichte in den Betrachtungszeiträumen immer wieder Schwankungen unterlag.

Auch für die Gemeinde Sünching ist bis zum Jahr 2033 mit einer weiteren Reduzierung der Belegungsdichte zu rechnen.

Würde man in der Theorie den bisherigen Reduzierungstrend auch für die Zukunft ansetzen, ergäbe sich eine statistisch fortlaufende Reduzierung auf 2,00 EW/WE. Diese Reduzierung ist jedoch als zu stark und damit als unrealistisch einzustufen.

Auch eine Reduzierung auf 2,1 EW/WE gilt in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz als unrealistisch.

Es ist eher davon auszugehen, dass sich der Reduzierungstrend in der Gemeinde in den kommenden Jahren verlangsamen und sich auf Grundlage der bisherigen Daten auf einen Wert von 2,20 EW/WE einpegeln wird.

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung zum Vorjahr
2010	1.898	873	2,17 EW/WE	
2011	1.967	801	2,46 EW/WE	+ 0,29/Jahr
2012	2.002	821	2,44 EW/WE	- 0,02/Jahr
2013	2.029	830	2,44 EW/WE	+/- 0,00/Jahr
2014	1.997	840	2,38 EW/WE	- 0,06/Jahr

2015	2.024	856	2,36 EW/WE	- 0,02/Jahr
2016	2.110	875	2,41 EW/WE	+ 0,05/Jahr
2017	2.127	878	2,42 EW/WE	+ 0,01/Jahr
2018	2.186	910	2,40 EW/WE	- 0,02/Jahr
2019	2.180	939	2,32 EW/WE	- 0,08/Jahr
2020	2.209	965	2,29 EW/WE	- 0,03/Jahr
2033		Prognose	2,20 EW/WE	

Entwicklung der Belegungsdichte der Gemeinde Sünching seit 2010, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth)

Bei einer angenommenen Abnahme der Belegungsdichte von 0,09 EW/WE bis zum Jahr 2033 ergibt sich auf der Basis von 965 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 87.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein **Bedarf von 2,5 – 2,9 ha Wohnbauflächen**.

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung nun folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 5,7 – 6,7 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 2,5 – 2,9 ha
Gesamt	ca. 8,2 – 9,6 ha

Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfssprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohngebäu- den (Neuerrichtungen)	Anzahl der Wohnungen pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2010	4	5	1,25
2011	5	5	1,0
2012	13	19	1,46
2013	9	9	1,0
2014	10	10	1,0
2015	15	16	1,06
2016	10	20	2
2017	3	3	1,0
2018	23	25	1,08
2019	19	24	1,26
2020	17	25	1,47
Mittelwert	11,63	14,64	1,23

Entwicklung der Baufertigstellungen der Gemeinde Sünching seit 2010, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth)

Bei einem Ansatz von weiterhin durchschnittlich 11,63 Wohngebäuden pro Jahr mit 14,64 Wohnungen ergäbe sich im Planungszeitraum von 13 Jahren (bis 2033) ein Bedarf von ca. 151,19 Wohngebäuden mit insgesamt rd. 190,32 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,20 EW/WE ergibt sich auf der Basis von 190,32 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 419 Einwohnern. Daraus ergäbe sich bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha rechnerisch ein Bedarf von ca. **12 – 14 ha Bauflächen**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem statistisch ermittelten Prognosebedarf den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis liegt der Bedarf aus den tatsächlichen Baufertigstellungen der vergangenen Jahre um etwa 4 ha höher als aus dem statistisch ermittelten Bedarf.

Aufgrund der aktuellen, politischen (Ukraine-Krieg), gesundheitlichen (Corona-Krise) und bauwirtschaftlichen Situation (Baustoffmangel, hohe Baupreise) kann der geringere Wohnbauflächenbedarf aus den statistisch ermittelten Prognosewerten (8 – 10 ha) zukünftig als der realistische Bedarf angesehen werden.

Im Ergebnis kann der Bedarf für das geplante Baugebiet im Ortsteil „Am Hardt“ mit 1,4 ha Wohnbauflächen (inkl. Verkehrs- und Grünflächen) eindeutig statistisch nachgewiesen werden.

In den vergangenen Jahren hatte die Gemeinde Sünching auch am Hauptort aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit keine Möglichkeiten, neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Angrenzend an die Straße „Am Hopfengarten“ konnte die Gemeinde nun Flächen erwerben und möchte diese ebenfalls wohnbaulich entwickeln. Das geplante Baugebiet umfasst dabei eine Fläche von rund 2,0 ha. Auch hierfür kann der Bedarf, auch im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Am Hardt Ost“, eindeutig statistisch nachgewiesen werden.

Vorrang der Innenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).

Die Gemeinde Sünching war in den Jahren 2013 bis 2015 teilnehmende Gemeinde am Projekt „Leerstandsmanagement zur lebendigen Orts- und nachhaltigen Landkreisentwicklung“, welches vom Landkreis Regensburg initiiert und durch das EU-Programm LEADER in ELER gefördert wurde.

Ziel des Projektes war es, das Bewusstsein für den Vorrang der Innen- statt der Außenentwicklung zu fördern sowie den Flächenverbrauch und die zunehmende Zersiedelung der Landschaft zu Gunsten der Identifizierung und Reaktivierung innerörtlicher Flächenpotentiale, insbesondere der vorhandenen Baulücken und Leerstände, einzudämmen.

In jeder teilnehmenden Kommune sollte eine Flächenmanagementdatenbank eingerichtet werden, mithilfe derer eine effiziente und kontinuierliche Erfassung und Verwaltung von Baulücken und Leerständen, aber auch von Gebäuden mit Leerstandsrisiko (Gebäude, in denen sämtliche Bewohner mindestens 75 Jahre alt sind) gewährleistet werden kann.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung im Jahr 2015 konnten am Hauptort Sünching insgesamt 134 Entwicklungspotentiale identifiziert werden. Davon waren 60 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko, 47 Baulücken (vorrangig in neuen Siedlungsgebieten) und 27 leerstehende Wohngebäude (konzentriert im dichten Siedlungskern).

Um die vorhandenen Entwicklungspotentiale zu aktivieren, sollte in der Folge eine Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt werden, um die vorhandenen Grundstücke bzw. Gebäude zu erwerben und zu vermarkten.

Der Erwerb von Alternativflächen wurde von der Gemeinde schriftlich und persönlich mit den am Ortsrand liegenden Grundstückseigentümern vorgenommen. Alle Unternehmungen konnten nicht mit einem Kauf von Rohbauland abgeschlossen werden, außer eine Fläche südlich der Straße „Am Hopfengarten“ am westlichen Ortsrand von Sünching, wo die Gemeinde ein Wohnbaugebiet für die Bauflächennachfrage am Hauptort entwickeln möchte.

Für die Vermarktung von leerstehenden Gebäuden führt die Gemeinde auf der Homepage bereits eine „Leerstandsborse“, wo betroffene Eigentümer ihr Gebäude zum Verkauf anbieten können. Diese ist jedoch aktuell leer. Somit stehen derzeit keine leerstehenden Gebäude zum Verkauf.

Bis zum Jahr 2021 konnten die 134 Entwicklungspotentiale aus dem Jahr 2015 auf insgesamt 52 Entwicklungspotentiale reduziert werden. Diese setzen sich nunmehr aus 27 Baulücken, 8 Leerständen und 17 Gebäuden mit Leerstandsrisiko zusammen.

Damit konnte die Gemeinde innerhalb von 6 Jahren die Anzahl ihrer Entwicklungspotentiale um 61 % reduzieren.

Die Vielzahl der Revitalisierungen dürfte zum einen am Bauboom und der Wohnungsnot liegen, zum anderen auch daran, dass die Gemeinde Sünching seit über drei Jahren keinen Baugrund mehr zur Veräußerung anbieten konnte.

Durch diese Entwicklung in der Gemeinde kann der Innenbereich zum einen wieder belebt werden, zum anderen können aber auch seit langem ungenutzte Baugrundstücke bebaut oder in Kürze noch bebaut werden.

In den beiden Ortsteilen Haidenkofen und Am Hardt sind keine Baulücken und auch keine Leerstände vorhanden.

Dies ist u.a. damit zu begründen, dass sich die vorhandenen Bauflächen in Hardt ohne Bauleitplanung nach § 30 BauGB entwickelt haben. Freie Baugrundstücke gingen entweder direkt an die Erben über oder wurden direkt an Interessenten veräußert. Freie Bauflächen stehen hier somit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Strategie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen

Die Gemeinde Sünching ist, nicht zuletzt aufgrund der erhöhten Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sensibilisiert und strebt eine effiziente und zugleich strategische Nutzung vorhandener Potenziale an.

Im Rahmen ihres Flächenmanagements hat die Gemeinde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung Kontakt zu den betroffenen Eigentümern von Gebäudeleerständen, Gebäuden mit Leerstandsrisiko und Baulücken aufgenommen.

Die Rückmeldungen hierbei fielen sehr gering aus bzw. wurde kein Interesse an einem Verkauf geäußert. Die Besitzer sind nicht abgabebereit, da sie die Flächen beispielsweise für ihre Kinder zurückhalten oder angeben, dass eine Bebauung zeitnah bevorsteht.

Lediglich eine Fläche südlich der Straße „Am Hopfengarten“ am westlichen Ortsrand von Sünching konnte von der Gemeinde erworben werden. Hier soll das Baugebiet „Am Hopfengarten II“ entstehen, um die vorhandene Wohnbauflächennachfrage am Hauptort Sünching zu decken.

Die im Gemeindegebiet sonstigen vorhandenen Flächenpotenziale stehen für eine Innenentwicklung derzeit nicht in erforderlichem Umfang zur Verfügung, da sie aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung faktisch nicht zugeführt werden können.

Die Gemeinde ist dennoch bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierfür wird die Gemeinde weiterhin regelmäßig direkt mit den Grundeigentümern Kontakt aufnehmen. Außerdem wird auch über die

öffentlichen Medien (Zeitung) immer wieder nach der Möglichkeit zur Aktivierung von Innenentwicklungsflächen gesucht.

Zielvorstellungen der Gemeinde

Die demographisch-statistischen Werte spiegeln die jüngsten Entwicklungen im Gemeindegebiet nur teilweise wider.

In Sünching konnten in der Vergangenheit aufgrund der schwierigen Erwerbsmöglichkeiten von Bauflächen nur vereinzelte Bauleitplanungen umgesetzt werden, um neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Das Baugebiet „An der Helmunstraße“ entwickelte im Jahr 2003 insgesamt 12 Wohnbauflächen zur westlichen Ortsabrundung und beidseitigen Bebauung der Helmunstraße. Bis auf eine Parzelle sind diese bereits vollständig bebaut.

Ein Jahr später wurde der B-Plan „Am Hopfengarten“ mit 8 Wohnbauparzellen entwickelt. Auch dieses Gebiet diente der Entwicklung von straßenbegleitenden Wohnbauparzellen entlang der Straße „Am Hopfengarten“ und damit der Ortsabrundung nach Westen. Bis auf eine Parzelle sind diese ebenfalls bereits vollständig bebaut.

Im Jahr 2005 entwickelte die Gemeinde das Baugebiet „Ortsmitte Sünching“, bei der eine innerörtlichen Brachfläche in ein Misch- und allgemeines Wohngebiet mit 16 Parzellen entwickelt wurde. Im Baugebiet sind derzeit noch drei Parzellen unbebaut, aber bereits veräußert. Das Baugebiet sieht bereits eine Erweiterung in Richtung Nordosten vor. Die Erweiterungsflächen sind jedoch derzeit nicht verfügbar.

So wurde im Jahr 2011 die Einbeziehungssatzung „Dorfäckersraße“ zur Aktivierung einer innerörtlichen Baulücke aufgestellt. Die betroffenen Flächen konnten zwischenzeitlich bebaut werden.

Im Jahr 2013 wurde am westlichen Ortsrand von Sünching das Baugebiet „Höhäcker III“ mit 25 Wohnbauparzellen entwickelt. Bis auf zwei Parzellen ist dieses Baugebiet bereits vollständig bebaut. Hier besteht die Möglichkeit für die Gemeinde, einen Bauplatz zurückzukaufen, wenn die Frist des Bauzwangs abgelaufen ist.

Südlich daran anschließend wurde im Jahr 2016 das Baugebiet „Höhäcker IV“ mit 46 Wohnbauparzellen entwickelt. Hier sind aktuell 6 Parzellen noch unbebaut, sind jedoch bereits veräußert und stehen einer Bebauung kurz bevor.

Die Bauflächenentwicklung in der Gemeinde Sünching zeigt, dass, sofern Bauland verfügbar und entwickelt ist, eine Veräußerung und Bebauung der Grundstücke aufgrund der hohen Nachfrage zeitnah erfolgen kann.

Dies spiegelt die hohe Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort sowie die hohe Wohnbauflächennachfrage wider.

Jedoch stehen derzeit in der Gemeinde Sünching keine freien Bauflächen für Bauwillige zur Verfügung.

Seit über drei Jahren konnte die Gemeinde keinen freien Baugrund mehr zur Veräußerung anbieten. Dies ist insbesondere mit dem schwierigen Flächenerwerb zu begründen.

Für die vorliegende Bauleitplanung konnten die notwendigen Flächen von der Gemeinde erworben werden.

Es wird ein eindeutiger Bedarf an Wohnbauflächen gesehen, der sich nicht zuletzt auch aus den konkreten Anfragen Bauwilliger sowohl aus dem Ortsteil Hardt als auch vom Hauptort Sünching ableitet.

Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Sünching und im Ortsteil Am Hardt ist vorhanden. Dies ist mit der guten Anbindung an die Staatsstraßen St 2111 und St 2146, an die Deutsche Bahn sowie der Nähe zu den Oberzentren Regensburg und Straubing zu begründen.

Die Gemeinde ist regionalplanerisch gefordert, zur Daseinsvorsorge Wohnraum zu schaffen bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisherige Entwicklung von Baugebieten im gesamten Gemeindegebiet, innerhalb derer nur noch vereinzelte Bauflächen unbebaut, aber veräußert sind.

Auch für das vorliegende Plangebiet liegen der Gemeinde bereits konkrete Anfragen vor. Neben dem statistischen Bedarf, belegen die bei der Gemeinde vorliegenden Anfragen die tatsächlich vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies ist zudem durch einen Bauzwang gewährleistet, der als Inhalt für die Kaufverträge vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit Wohnbauflächen vorsieht, umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,4 ha – davon sind ca. 1,1 ha für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Damit deckt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde ab.

Alternative, freie Grundstücke stehen in der Gemeinde derzeit nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Sünching dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im LEP werden, bezogen auf die Siedlungsentwicklung, u.a. folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.



Auszug LEP Bayern: Anhang 2 Strukturkarte, Gemeinde Sünching in grün umgrenzt

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bezogen auf den demografischen Wandel und die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wird auf die Bedarfsbegründung im vorigen Kapitel verwiesen.

Das geplante Baugebiet schließt im Osten an die bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Hardt an. Aufgrund der Siedlungs- und Bebauungsstruktur der angrenzenden Flächen können diese als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ eingestuft werden.

Für die Erschließung können die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld genutzt und verlängert werden. Die Verkehrserschließung erfolgt aus Richtung Norden über die „Ochsenstraße“. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus Richtung Süden über den bestehenden und geplanten Flur- bzw. Fußweg. Im unmittelbaren Umfeld besteht ein Trennsystem, in das das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Das Niederschlagswasser wird zentral über unterirdische Rigolen versickert.

Durch den Anschluss des Baugebietes an die vorhandenen Siedlungsflächen soll eine kompakte Siedlungsentwicklung von Hardt angestrebt werden. Der bisherige Flurweg im Westen wird teilweise überplant. Aus Gründen der Konfliktvermeidung erfolgen in Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern vereinzelte Flächenankäufe durch diese, woraus sich die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt.

Der Sitz der Gemeindeverwaltung, welche zusammen mit den Gemeinden Aufhausen, Mötzing und Riekofen eine Verwaltungsgemeinschaft (VG) bildet, befindet sich in Sünching. Aufgrund der Größe der jeweiligen Mitgliedsgemeinden und vorhandenen Infrastrukturen konzentrieren sich die gemeindlichen Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie die Grundschule, Einrichtungen zur ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung, kulturelle und soziale Treffpunkte sowie die öffentlichen Einrichtungen am Hauptort Sünching.

Im Ortsteil Am Hardt gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen sind in Sünching zu finden, welches rund 1 km nördlich von Hardt entfernt ist.

Der erst kürzlich fertiggestellte, parallel zur Staatsstraße St 2111 verlaufende Radweg zwischen Hardt und Sünching verbindet die beiden Orte auf kürzestem Weg miteinander. Auf Höhe des Schlosses am Ortseingang von Sünching ist die nächste ÖPNV-Haltestelle des RVV zu finden.

Hardt besitzt eine Schulbushaltestelle, um die Kinder und Schüler in die o.g. Betreuungs- und Bildungseinrichtungen in Sünching zu befördern. Die Haltestelle befindet sich an der Kreuzung St 2111/ Ochsenstraße.

In Sünching befindet sich ebenso der nächstgelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn (Regensburg – Straubing).

Am Hardt sind bereits 28 Wohneinheiten vorhanden, 1 Bauantrag wird in Kürze eingereicht. Mit dem großen Areal des Sommerkellers gilt der Ortsteilstatus als erreicht. Das geplante Baugebiet hat eine Größe von rund 1,4 ha. Die vorhandene Ortsteil Hardt hat rund 3,8 ha plus rund 2,6 ha Sommerkeller, zusammen demnach ca. 6,4 ha. Demnach hat das Baugebiet nur rund 22% der vorhandenen Fläche.

Der Ortsteil Hardt weist 72 Einwohner auf. Rechnet man bei den 17 geplanten Wohnparzellen mit 2,3 Einwohnern/Parzelle (Durchschnitt Sünching), so kommen rund 39 Einwohner hinzu. Dies entspricht rund 54 % der derzeitigen Bevölkerung.

Die Infrastruktur von Sünching kann aufgrund der Nähe zu Sünching auch für den Ortsteil Am Hardt zugrunde gelegt werden. Bewohner des Altenheims sind rund 1,3 km vom Nettomarkt entfernt, die Einwohner am Ortsrand Krankenhausstraße rund 1,7 km. In größeren Orten sind die Entfernungen noch größer.

In Abstimmung mit der Regierung/Opf. kann der Entwicklung des Baugebiets in der geplanten Form ausnahmsweise zugestimmt werden, da der OT Hardt in unmittelbarer Nähe zum Hauptort Sünching liegt, durch den neuen Geh- und Radweg gut an Sünching angebunden ist und eine Siedlungsentwicklung von (Gesamt-) Sünching aufgrund der Großen Laber (Ü-Gebiet, LSG), der Bahnlinie und des Industriegebiets ohnehin stark eingeschränkt ist.

Beim RVV wird auf die Anbindung des OT Hardt an das ÖPNV-Netz hingewirkt.

Die mögliche (ursprünglich geplante) Weiterführung des Baugebiets in Richtung Süden entfällt.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Sünching ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Dabei übernimmt der Hauptort Sünching die Funktion eines Grundzentrums „zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung“ (3.1.1 Z). Laut Regionalplan soll hier insbesondere die Arbeitsmarktfunktion sichergestellt und ausgebaut werden.

Im allgemeinen ländlichen Raum hat insbesondere „In den Nahbereichen (...) Sünching (...) die Sicherung und Entwicklung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft ein besonderes Gewicht“ (3.2.1 G).

Aus diesem Grunde erfolgt kein Eingriff in die umliegenden, vorrangig landwirtschaftlich genutzten Wege und Flächen, um weiterhin die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht zu beeinträchtigen.

Die Planungsflächen liegen weder in einem regionalen Grünzug, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sünching vom 20.10.2009 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen, Nord- und Südwesten setzen sich die als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Siedlungsflächen von Hardt fort. Im Norden schließt sich eine Fläche mit Nadelwald an.

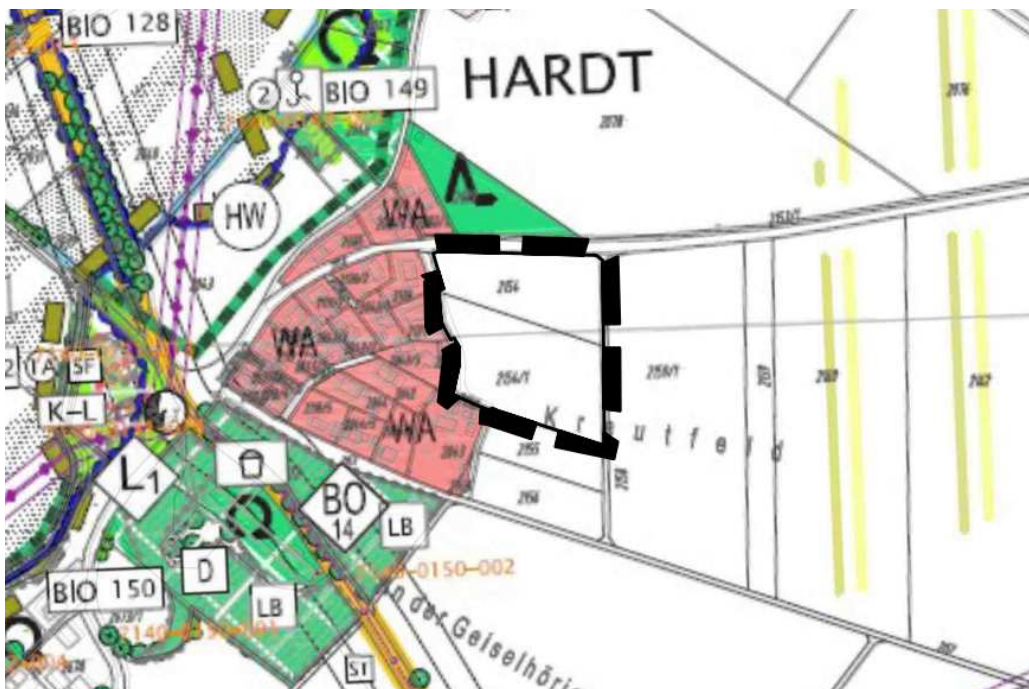
Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet mit Randeingrünung in Richtung Norden und Osten (siehe Anlage Bebauungsplan).

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes Sünching.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.



Lage der Planungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan Sünching, o.M.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Norden, Osten und Süden grenzen ebenfalls Außenbereichsflächen an.

Im Westen, Nord- und Südwesten grenzen die vorrangig wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Hardt an. Diese sind als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Umfeld bestehen weder beplante Gebiete nach § 30 BauGB noch Innenbereichs- oder Ortsabrundungssatzungen nach § 34 BauGB.

5 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (...)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden.

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, sofern sie

- eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern umfassen,
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und
- sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 14.515,27 m².

Die festgesetzten Wohnbauflächen umfassen 11.100,21 m². Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist eine versiegelte (Wohnbau-)Fläche von rund 4.440 m² anzunehmen. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und somit Wohnbauflächen vor. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO werden in den Festsetzungen explizit ausgeschlossen.

Im Westen und Südwesten grenzen die im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen von Hardt unmittelbar an. Die Flächen sind bereits vollständig bebaut und vorrangig wohnbaulich genutzt. Leerstände sind hier nicht vorhanden. Hier sind Gebäude in den Bauweisen E+D, E+I+D und E+II mit überwiegend Satteldächern vorhanden. Damit sind die Planungsflächen bereits städtebaulich geprägt.

Die bestehenden Siedlungsflächen sind aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur (Haupt- und Nebengebäude, bauliche Dichte, Erschließung, organische Struktur und Entwicklung) als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB oder eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen hier nicht vor.

Die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernten, ausgewiesenen Bauparzellen 3 und 7 sind durch die interne Ringerschließung des Baugebietes, den Straßenanschluss im Nordwesten an die Ochsenstraße sowie die fußläufigen Anbindungen des Baugebietes nach Nord- und Südwesten stets in Richtung des bisherigen Siedlungsbereiches im Westen hin orientiert.

Damit stehen auch diese, vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernten Parzellen in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich von Hardt.

An die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld kann angeknüpft werden. Die Planungsflächen werden mithilfe eines neuen Straßenanschlusses an die im Norden bestehende Ochsenstraße (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Im Nordwesten (parallel zur Ochsenstraße) und im Südwesten (Anschluss an bestehenden Flurweg) verbinden festgesetzte Fußwege die Planungsflächen fußläufig mit dem städtebaulichen Umfeld. Der südwestliche Fußweg dient darüber hinaus der Anbindung des Baugebietes an die im Süden gelegene Trinkwasserleitung. Strom- und Telekommunikationsleitungen sind in der Ochsenstraße vorhanden und können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlängert werden.

Während des Verfahrens wurde eine öffentliche Erschließung des Baugebietes über das westliche Flurstück Nr. 2150 der Gemarkung Sünching, von wo aus bereits die Hausnummern 3 und 3 ½ erschlossen sind, geprüft. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Durchgangsverkehr, Emissionen etc.) wurde hiervon jedoch abgesehen. Die bestehenden, privaten Zufahrten bleiben weiterhin erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Weitere alternative Straßenanschlüsse in Richtung Westen sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsbebauung nicht möglich.

Eine alternative Erschließung aus Richtung Süden ist ebenfalls nicht sinnvoll, da die Planungsflächen nicht an die vorhandene Straße (Flurstück Nr. 2157, Gmkg. Sünching) angrenzen und diese für den Erschließungszweck nicht ausreichend ausgebaut ist.

In Abstimmung mit den westlich und südwestlich angrenzenden Grundeigentümern wird der westlich gelegene Flurweg (Streifen Flurstück Nr. 2150, Gmkg. Sünching) in das neue Baugebiet teilweise integriert und in Wohnbauflächen umgewandelt. Hin zum Flurstück Nr. 2127, Gmkg. Sünching, kann ein unmittelbarer Anschluss der neuen Wohnbauflächen erfolgen. Hin zu den Flurstücken Nr. 2152 und 2843, jeweils Gmkg. Sünching, wird ein 1,50 m breiter Streifen von den jeweiligen Eigentümern erworben, um die eigenen Grundstücksgrenzen und -einfriedungen zukünftig pflegen und unterhalten zu können.

Damit kann der 3. Voraussetzung, dem Gebot der Siedlungsanbindung, entsprochen werden.

Die Entstehung eines neuen, selbstständigen Siedlungsansatzes ist nicht zu erwarten, da die Planungsflächen, wie zuvor beschrieben, an den vorhandenen Siedlungsbereich anknüpfen und stets in Richtung Westen orientiert ist.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Aufgrund der o.g. Punkte können die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB erfüllt werden.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. dem § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs.2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aus Gründen der Transparenz führt die Gemeinde diese dennoch freiwillig durch.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind über einen Anschluss an die Ochsenstraße im Norden erschlossen. Die Ochsenstraße dient als Gemeindeverbindungsstraße nach Radldorf, Gemeinde Perkam, und ist als freie Strecke ohne Geschwindigkeitsreduzierung ausgewiesen.

Das Ortseingangsschild von „Am Hardt“ befindet sich im ersten Drittel von Flurstück Nr. 2082 der Gemarkung Sünching. Ab der Hausnr. 2a ist die Ochsenstraße innerorts auf 30 km/h beschränkt.

Für die Ochsenstraße liegen keine Informationen zu hier verlaufenden Verkehrsmengen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Verkehrsbewegungen als geringfügig einzustufen sind, weshalb keine technischen Maßnahmen (Ausbau einer Linksabbiegespur) notwendig sind.

Intern ist das Baugebiet über eine 7 m breite Ringstraße erschlossen, die sich in eine Fahrbahn mit 5,20 m Breite und einen 1,80 m breiten Gehweg gliedert.

Neben der Straßenerschließung finden sich zwei Fußwege innerhalb des Baugebietes. Zum einen wird ein Fußweg in Richtung Süden auf den bestehenden Flurweg geführt, der neben der fußläufigen Verbindung auch der Verlegung der Trinkwasserleitung aus Richtung Süden dient.

Zum anderen wird nördlich der Fläche für die Regenrückhaltung der interne Fußweg in Richtung Westen/ Schulbushaltestelle fortgesetzt.

Während des Verfahrens wurde eine alternative Erschließung des Baugebietes über zwei vollwertige Anschlüsse an die Ochsenstraße geprüft. Aufgrund der notwendigen, zweifachen Ausfahrten in kurzen Abständen zueinander wurde hiervon abgesehen.

Auch von einer öffentlichen Erschließung über das westliche Flurstück Nr. 2150 der Gemarkung Sünching, von wo aus bereits die Hausnummern 3 und 3 ½ erschlossen sind, wurde geprüft. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Durchgangsverkehr, Emissionen etc.) wurde hiervon jedoch abgesehen. Die bestehenden, privaten Zufahrten bleiben weiterhin erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Weitere alternative Straßenanschlüsse in Richtung Westen sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsbebauung nicht möglich.

Eine alternative Erschließung aus Richtung Süden ist ebenfalls nicht sinnvoll, da die Planungsflächen nicht an die vorhandene Straße (Flurstück Nr. 2157, Gmkg. Sünching) angrenzen und diese für den Erschließungszweck nicht ausreichend ausgebaut ist.

Der östlich gelegene Flurweg ist von der Planung ebenfalls nicht betroffen und bleibt weiterhin bestehen.

Die innere Erschließung der Planungsflächen und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sind gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAST 06 auszubilden. Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend hoch.

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung befindet sich in der südlich gelegenen Anwohnerstraße (Flurstück Nr. 2157 der Gemarkung Sünching).

Geplant ist, diese in den bestehenden Flurweg sowie den festgesetzten Fußweg in das Bau-
gebiet zu verlegen.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Unmittelbar angrenzend an die Planungsflächen besteht ein Trennsystem.

Die Planungsflächen werden an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ochsenstraße
angeschlossen. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungs-
flächen mit aufzunehmen und zur Kläranlage Sünching abzuleiten.

Die Planungsflächen selbst werden im Trennsystem erschlossen.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Nach Durchführung einer Baugrunderkundung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser
innerhalb der Planungsflächen möglich.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll über
einen öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Richtung
Nordwesten in einen unterirdischen Regenrückhalteraum abgeleitet werden, um dort über Ri-
golen zu versickern. Der Notüberlauf der Rigolen wird gedrosselt über einen namenlosen Gra-
ben zur Hartlauer abgeleitet.

Entsprechende Wasserrechtsanträge werden frühzeitig beantragt.

Bei der Baugrunderkundung wurde kein Grundwasser aufgeschlossen, sodass das Gelände
hier nicht aufgefüllt werden muss, um einen Mindestabstand zum mittleren höchsten Grund-
wasserstand zu erreichen.

Von einer straßenbegleitenden Versickerung wurde aus Gründen der Topografie der Flächen
abgesehen.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Bau-
grundstück in Zisternen mit Grauwassernutzung zu sammeln. Diese werden von der Ge-
meinde im Zuge der Erschließung mit erstellt.

Die Zisternen ermöglichen eine erste Pufferung beim Regenereignis und bieten Speichervolu-
men für die weitere Regenwassernutzung.

Der Ablauf der privaten Zisternen wird in den angrenzenden Regenwasserkanal und in den
Regenrückhalteraum abgeleitet.

Somit dienen die unterirdischen Sickerrigolen der zentralen Versickerung sowohl des öffentli-
chen Niederschlagswassers als auch des Ablaufes aus den privaten Zisternen.

Das Gelände ist von Südosten nach Nordwesten geneigt. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit
dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Das auf den Planungsflächen bislang anfallende Hangwasser aus Richtung Südosten und Os-
ten wurde durch die straßenbegleitende Mulde südlich der Ochsenstraße in Richtung Westen
abgeleitet. Diese wird im Zuge der Baugebietsentwicklung überplant. Vorgesehen ist, diese
durch eine neue Mulde oder eine Sickerleitung innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu erset-
zen.

Auf Grundlage der Erschließungsplanung entsteht ein „neuer“ Hochpunkt innerhalb des Bau-
gebietes im Kreuzungsbereich zwischen den Parzellen 6 und 8. Somit ist von „außen“ nicht
mit dem Auftreten von Hangwasser zu rechnen.

6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist innerhalb der festgesetzten
Verkehrsflächen möglich.

6.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Bewohner der Parzelle 7 müssen ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung/Entleerung an der Einmündung zur Stichstraße bereitstellen.

6.1.7 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Sie wird nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Die Gemeinde kann im Brandfall eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden aus dem Rohrleitungsnetz leisten.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrsachsen ein.

Hierzu zählen zum einen die Ochsenstraße im Norden. Die Ochsenstraße dient als Gemeindeverbindungsstraße nach Radldorf, Gemeinde Perkam, und ist als freie Strecke ohne Geschwindigkeitsreduzierung ausgewiesen. Das Ortseingangsschild von „Am Hardt“ befindet sich im ersten Drittel von Flurstück Nr. 2082 der Gemarkung Sünching. Ab der Hausnr. 2a ist die Ochsenstraße innerorts auf 30 km/h beschränkt.

Für die Ochsenstraße liegen keine Informationen zu hier verlaufenden Verkehrsmengen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Verkehrsbewegungen als geringfügig einzustufen sind, weshalb keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen zu erwarten sind. Daneben ist die Ochsenstraße für den Schwerverkehr über 7,5t gesperrt.

Um dennoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass an den Nordfassaden der nachrichtlich dargestellten Parzellen P1, P2 und P3 die Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Schallschutz-Isolierverglasung (Schutzklasse 3 nach VDI 2719) auszuführen sind.

Zum anderen befindet sich in ca. 150 m westlicher Richtung die Staatsstraße St 2111 (Sünching - Geiselhöring). Auf Grundlage der zuletzt durchgeführten Straßenverkehrszählung des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) wurden DTV-Werte von 1.591 Kfz, 1.498 LV und 93 SV erhoben. Aufgrund der Distanz der Staatsstraße zum Baugebiet, der dazwischen gelegenen, vorhandenen Bebauung, den Forstflächen, der Topografie (zur Staatsstraße abgeneigte Planungsfläche) sowie der vergleichsweise „geringen“ Verkehrsbewegungen sind negative Auswirkungen auf die Planungsflächen nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Zunahme des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens auf der Ochsenstraße sowie der bereits bestehenden Lärm- und Schadstoffemissionen ist durch die Neuausweisung von 17 Wohnbauparzellen nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Erschließungsstraßen sowie die umliegenden (Wohn-)Nutzungen sind somit nicht zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Hardt nicht statt.

6.2.2 Gewerbe

Innerhalb der Siedlungsflächen von Hardt bestehen vereinzelte gemischte Nutzungen, die sich sowohl aus landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zusammensetzen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen jedoch als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Von diesen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

6.2.3 Landwirtschaft

In ca. 1.400 m östlicher Richtung liegt eine Teichkläranlage der Südstärke GmbH. Beim Auftreten von Ost-Winden können Geruchsemmissionen entstehen.

Die nörd-, süd- und östlich der Planungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind von den Anliegern im Baugebiet zu dulden.

Nördlich der Ochsenstraße befindet sich eine Christbaumplantage. Negative Auswirkungen auf die Planungsflächen sowie die Plantage sind nicht zu erwarten.

Der östlich gelegene Flurweg ist von der Planung nicht betroffen und bleibt weiterhin bestehen.

6.3 Naherholung

Die Planungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen. Auf dem parallel zur Staatsstraße St 2111 verlaufenden und erst kürzlich fertiggestellten Radweg befindet sich der Fernradweg Große-Laber-Radweg, der ab Hardt auf der Ochsenstraße in Richtung Südwesten verläuft.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes sowie durch den Straßenausbau erhalten.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 150 m in Richtung Südwesten entfernt hinter der Schulbushaltestelle.

6.4 Biotope

Innerhalb der Planungsflächen sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Biotopflächen oder Feldgehölze.

Die nächstgelegenen Flachlandbiotope sind „Mesophiler Laubwaldrest bei Hardt“ (ID 7140-0150-002) in rund 75 m Richtung Südwesten sowie „Kleine Laubwaldreste in der Laaberaue bei Hardt“ (7140-0149-002), rund 100 m in Richtung Nordwesten entfernt.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Christbaumplantage.

Negative Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen Gehölze und Biotope im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sind keine Gehölzstrukturen oder Sträucher auf den Planungsflächen vorhanden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen u.a. eine Randeingrünung in Richtung Norden, parallel zur Ochsenstraße, vor. Hier sollen auf einem 3 bzw. 5 m breiten, öffentlichen Grünstreifen alle 15 m Bäume angepflanzt werden.

Daneben sollen auf Privatgrund in Richtung Osten eine Randeingrünung durch eine 2-reihige Hecke angelegt werden. Auch in Richtung Süden ist eine Randeingrünung auf Privatgrund vorgesehen, die jedoch lediglich aus einer 1-reihigen Hecke bestehen soll. Hintergrund ist, dass das Baugebiet langfristig in Richtung Süden erweitert werden soll und eine Eingrünung nicht als „Trennung“ der Baugebiete fungieren soll.

Ziel dieser Maßnahmen ist die Eingrünung der Bauflächen hin zur freien Landschaft sowie die optische Gestaltung des Baugebietes hin zur Ochsenstraße.

Die grünordnerischen Festsetzungen schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks, FFH- oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet der „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“ (ID LSG-00558.01) ist ca. 60 m in Richtung Nordwesten entfernt.

Negative Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Randeingrünungen in Richtung Norden, Osten und Süden binden den neu entstehenden Ortsrand hin zur freien Landschaft ausreichend ein und schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten

im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind.

Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Durch die zukünftige Bebauung auf den bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jedoch mit einer Betroffenheit von Boden- bzw. Wiesenbrütern zu rechnen. Durch die Bauleitplanung gehen die bisherigen Lebensräume und Rückzugsorte gänzlich verloren.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung im Norden und Osten des Baugebietes sowie ausreichend Ausweichlebensräumen im unmittelbaren Umfeld der Planungsflächen sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Population von Boden- bzw. Wiesenbrütern zu erwarten.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen selbst, die ackerbaulich genutzt werden und von den umliegenden Siedlungsflächen sowie angrenzenden Straßen anthropogen geprägt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauten und technische Infrastrukturen im Umfeld vorhanden sind.

6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt.

Aus dieser ging u.a. hervor, dass innerhalb des Geltungsbereiches zwar weitgehend einheitliche Untergrundverhältnisse vorliegen, sich jedoch die Anordnung der Bodenschichten je Bohrung teilweise stark unterscheidet.

Im nördlichen Geltungsbereich setzt sich nach einer 70 cm mächtigen Mutterbodenschicht eine Schicht aus einem Kies-Schluff-Gemisch fort, die ab 3,20 m Tiefe u. GOK von einem Sand-Schluff-Gemisch unterlagert ist.

Im mittleren Bereich des geplanten Baugebietes schließt sich dagegen nach einer 40 cm mächtigen Mutterbodenschicht zunächst ein Sand-Schluff-Gemisch an, welches ab einer Tiefe von 1,80 m u. GOK in ein Kies-Schluff-Gemisch übergeht.

In vereinzelt Aufschlüssen wurde eine Zwischenschicht aus sandigem Ton vorgefunden, andere Aufschlüsse setzen sich ausschließlich aus einem sandigen Kies-Schluff-Gemisch zusammen.

Grundsätzlich ist eine Versickerung im Geltungsbereich möglich.

Hinweise zu Bergbau oder Geotopen liegen nicht vor.

6.8 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberflächennahen Gewässer vorhanden.

In ca. 300 m nordwestlicher Richtung verläuft die Hartlaber als offener Bach, die in die Große Laber mündet. In ca. 170 m westlicher Richtung verlaufen weitere offene Gräben zur Hartlaber hin.

Mit dem Verlauf der Großen Laber sind HQ100-, HQextrem- sowie ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet verbunden. Diese Gebiete sind ca. 130 m in Richtung Nordwesten

entfernt. Folglich ist der Geltungsbereich hiervon nicht betroffen, wasserrechtliche Verbote sind nicht betroffen.

Nördlich der Ochsenstraße verläuft ein straßenbegleitender Graben, der das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser auffängt und in Richtung Nordwesten zur Hartlaber ableitet.

Aus diesem Grunde liegt der nördliche Teil des Baugebietes im wassersensiblen Bereich. Deswegen Lage und Abgrenzung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Hier ist mit einem über die Ufer tretenden Gewässer oder evtl. besonderen Grundwasserverhältnissen zu rechnen.

Südlich der Ochsenstraße verläuft ebenfalls eine straßenbegleitende Mulde, die bislang das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlags- und Hangwasser auffing und in Richtung Nordwesten zur Hartlaber ableitete.

Im Zuge der Erschließung wird diese überplant und durch eine Sickerleitung oder offene Mulde innerhalb der öffentlichen Grünflächen ersetzt.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wasserbecken. Der Geltungsbereich ist hiervon jedoch nicht betroffen.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, aus der u.a. hervorging, dass der Boden- und Schichtenaufbau innerhalb des Geltungsbereiches stark variiert.

Das im Baugebiet vorgefundene Kies-Schluff-Gemisch ist wasserdurchlässig, das Sand-Schluff-Gemisch ist dagegen gering durchlässig. In den Schichten mit Ton ist keine Versickerung möglich. Somit ist eine Versickerung nur in bestimmten Bodenschichten und Tiefen möglich.

Die Planungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt.

Aufgrund der Topografie der Planungsfläche ist in Nordwesten die Anlage einer unterirdischen Regenrückhaltung vorgesehen. Aufgrund der Untergrundbodenbeschaffenheit ist hier eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

6.9 Grundwasser

Bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurde kein Grundwasser angetroffen.

Im Gutachten wird die Höhe des Grundwasserspiegels mit 340,0 m ü.NN definiert, ca. 6,0 m unter GOK.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der gekennzeichneten Bereiche der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des Landesamts für Umwelt (Umweltatlas Bayern – Naturgefahren).

6.10 Altlasten

Es liegen keine Informationen über das Vorkommen von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Bei der durchgeführten Baugrunderkundung erfolgte die Zuordnung einer Mischprobe nach LAGA M 20 als Z0-Material.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.11 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im unmittelbaren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Bau- und Bodendenkmäler zu finden (mit Angabe der Entfernung zum B-Plan):

- „Allee; Schloss Sünching; Hauptgebäude, ehem. Wasserschloss, dreigeschossiger Achteckbau um Innenhof, Fassaden mit Sockelzone und Eckpilastern, geohrten Fensterrahmen und Portalen, nach Plänen von François de Cuvilliers unter Einbeziehung von Teilen eines Vorgängerbaus im Wesentlichen neu erbaut, 1758-61; mit Ausstattung; südliche Brücke, vierjochige Steinbrücke über den ehem. Graben, mit Futtermauer; nördliche Brücke, vierjochige Steinbrücke über den ehem. Graben; Schlosstor, zwei Pfeiler mit Aufsätzen, Mitte 18. Jh.; ehem. Brauerei, dreigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederungen, Rundbogenstil, um 1860, über Vorgängerbau; Schlossökonomie, eingeschossige Dreiflügelanlage mit Walmdächern, zweigeschossigen Pavillons als Kopfbauten, Dachreiter und Hoftoren, Mitte 18. Jh., unter Einbeziehung von Teilen eines Vorgängerbaus des 17. Jh.; Remise, eingeschossiger Walmdachbau, Mitte 18. Jh.; ehem. Orangerie, dann Gärtnerei, eingeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, Anbauten mit Pultdächern, Treppenturm mit Zwiebelhaube, 1747/48, Einbau Gewächshaus 1907, nach Brand 1952 wiederhergestellt; Parkmauer, mit Pfeilern und Aufsätzen; Allee (Staatsstraße 2111, ehem. Kellerweg) vom Kellerhaus zum Schloss, Mitte 18. Jh.“ (D-3-75-201-4, ca. 200 m Richtung Westen entfernt)
- „Kellerhaus; Ehem. Sommerkeller von Schloss Sünching: Kellerhaus, eingeschossiger und langgestreckter Walmdachbau mit Querbau, 1770-1818, Erhöhung und Verlängerung nach Südosten, 1864, auf ganzer Länge unterkellert; ehem. Wirtshaus, Kopfbau nach Norden, mit Walmdach, 1770; Holzpavillon, zweigeschossiger Achteckbau mit Zeltdach, Anfang 19. Jh.“ (D-3-75-201-1, ca. 160 m Richtung Südwesten entfernt)
- „Mittelalterlicher Turmhügel“ (D-3-7140-0037, ca. 100 m Richtung Südwesten entfernt)

Aufgrund der Distanz der bestehenden Bau- und Bodendenkmäler zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind innerhalb des Baugebietes keine Bodendenkmäler zu vermuten.

Bei Erdarbeiten dennoch zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.