

GEMEINDE

SÜNCHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hopfengarten II“

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +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: 20.07.2021

Entwurfsfassung: ____.

Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Bedarfsbegründung	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.1	Landes- und Regionalplanung	12
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	14
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	14
5	Verfahrenswahl	15
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
6.1	Erschließung.....	16
6.1.1	Verkehrerschließung	16
6.1.2	Trinkwasserversorgung	16
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	17
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	17
6.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	18
6.1.6	Abfallentsorgung	18
6.1.7	Brandschutz	18
6.2	Immissionsschutz	18
6.2.1	Verkehr	18
6.2.2	Gewerbe	19
6.2.3	Landwirtschaft.....	19
6.3	Naherholung	19
6.4	Biotop	19
6.5	Natur- und Landschaftsschutz	20
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	20
6.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	21
6.8	Wasser	21
6.9	Grundwasser	22
6.10	Altlasten.....	22
6.11	Denkmalschutz	22

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Sünching.

Die Planungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching.

Alternative Entwicklungsflächen stehen weder im Gesamtgemeindegebiet noch am Hauptort Sünching aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs zur Verfügung.

Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen und die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu Wohnbauzwecken 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 bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern.

Hierbei kann gemäß dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und Erschließungseinheiten im Umfeld angeknüpft werden.

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

Zweck der Bauleitplanung ist die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Um die Planungsflächen gemäß der Nachfrage und im Sinne der Nachverdichtung sinnvoll zu entwickeln, sind neben der Entwicklung von Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser auch Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Sünching gesichert und der südwestliche Ortsrand erweitert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld sinnvoll einfügen.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft im Süd- und Nordwesten ein. In Richtung Südosten erfolgt aufgrund der langfristigen Erweiterungsabsicht eine untergeordnete Randeingrünung. Parallel zum geplanten Fußweg erfolgt die Anpflanzung von Bäumen. Entlang der Straße „Am Hopfengarten“ werden Flächen für oberirdische Entwässerungsmulden bereitgehalten. Eine zentrale Grünfläche dient der Durchgrünung des Baugebietes.

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 südwestlichen Ortsrand von Sünching. Der Ortskern ist ca. 770 m in Richtung Nordosten entfernt.

Im Nordosten, Nordwesten und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Südosten setzen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Sünching fort.

Im Nordosten liegt die Straße „Am Hopfengarten“, welche im Bereich des Baugebietes als ca. 4,50 m breiter Flurweg ausgebaut ist. Ab der Kreuzung zur Helmunistraße ist die Straße „Am Hopfengarten“ vollwertig ausgebaut (5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg).

Südwestlich der Straße „Am Hopfengarten“ verläuft im Bereich der Planungsflächen eine straßenbegleitende Geländemulde.

Nordwestlich und südöstlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind leicht von Westen nach Osten geneigt. Im Bereich der geplanten Regenrückhaltung befindet sich eine Art Geländemulde.

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



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



Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rot), o.M.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 2,3 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	16.376,27 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.725,23 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	384,98 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.088,07 m ²
Gesamt	22.574,56 m²

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 Bevölkerungsvorausberechnung 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 30.12.2021 bei 2.182 Einwohnern. Bis zum 30.06.2022 stieg die Bevölkerungszahl wieder auf 2.225 Einwohner an.

In den vergangenen Jahren wechselten sich Bevölkerungszuwachs und Einwohnerrückgang stetig ab.

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.

Dieser Trend kann mit der aktuellen Bevölkerungsentwicklung (Stand 30.06.2022: 2.225 Einwohner) bestätigt werden.

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

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 Bedarfsprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohngebäuden (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 realistischere Bedarf angesehen werden.

Im Ergebnis kann der Bedarf für das geplante Baugebiet „Am Hopfengarten II“ mit 2,3 ha Fläche (inkl. Verkehrs- und Grünflächen) eindeutig statistisch nachgewiesen werden.

In den vergangenen Jahren hatte die Gemeinde Sünching weder am Hauptort noch in den umliegenden Ortsteilen die Möglichkeit, neue Wohnbauflächen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zu entwickeln. Damit entstand ein sogenannter „Entwicklungsstau“.

Die Flächen für das Baugebiet „Am Hopfengarten II“ konnten zwischenzeitlich von der Gemeinde erfolgreich erworben werden. Diese stehen nun einer bauplanerischen Entwicklung bevor.

Auch im Ortsteil Hardt konnte im Jahr 2021 am östlichen Ortsrand eine Fläche von 1,4 ha erworben werden. Hier wurde bereits das Baugebiet „Am Hardt Ost“ entwickelt (Inkrafttreten B-Plan: 2022).

Sowohl für das Baugebiet „Am Hardt Ost“ (1,4 ha) als auch für das Baugebiet „Am Hopfengarten II“ (2,3 ha) kann der Bedarf 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 Wohnbaugelände für die Bauflächennachfrage am Hauptort entwickeln möchte.

Für die Vermarktung von leerstehenden Gebäuden führt die Gemeinde auf der Homepage bereits eine „Leerstandsbörse“, 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.

Erst nach der Erschließung des Baugebietes „Am Hardt Ost“ (voraussichtlich Mitte/Ende 2023) werden hier 17 neue Wohnbauparzellen zur Veräußerung bereitstehen. Diese sind insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung vorgesehen. Auch diese Parzellen können den zuvor berechneten Wohnbaulandbedarf allein nicht decken.

Das Flurstück Nr. 350 der Gemarkung Sünching (Ackerfläche im Nordosten) steht der Gemeinde derzeit für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die Ausweisung des geplanten Baugebietes „Am Hopfengarten II“ am Hauptort Sünching ist somit notwendig.

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 Helmunistraße“ entwickelte im Jahr 2003 insgesamt 12 Wohnbauflächen zur westlichen Ortsabrundung und beidseitigen Bebauung der Helmunistraße. 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 Südwesten. 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.

Gleiche Entwicklungen sind für das Baugebiet „Am Hopfengarten II“ zu erwarten.

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 vom Hauptort Sünching ableitet.

Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Sünching 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 vereinzelt 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 2,3 ha – davon sind ca. 1,6 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 am südwestlichen Ortsrand von Sünching an bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen an. Aufgrund des hier verbindlich vorliegenden Baurechts können diese Flächen als § 30er BauGB Bereich eingestuft werden.

Für die Erschließung können die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld genutzt und verlängert werden. Die Verkehrs- und technische Erschließung erfolgt aus Richtung Nordosten über die Straße „Am Hopfengarten“. Hier besteht bereits ein Trennsystem, in welches das anfallende Schmutzwasser der Planungsflächen eingeleitet werden kann. Das Niederschlagswasser wird zunächst zentral in einem oberirdischen Regenrückhaltebecken im Baugebiet gesammelt und anschließend gedrosselt in den angrenzenden Regenwasserkanal abgeleitet.

Eine zusätzliche fußläufige Verbindung wird zwischen dem neuen Baugebiet und der Straße „Am Hopfengarten“ geschaffen.

Durch den Anschluss des Baugebietes an die vorhandenen Siedlungsflächen soll eine sinnvolle Ortsranderweiterung in Richtung Südwesten erfolgen. Die angrenzenden Flächen im Nordosten sind laut Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt, derzeit jedoch nicht verfügbar.

Aus Gründen der Konfliktvermeidung mit der südwestlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt die Entwicklung eines öffentlichen Grünstreifens am südwestlichen Baugebietsrand.

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.

Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortskern, ca. 700 m entfernt, sowie zukünftig am nördlichen Ortsrand (REWE) von Sünching vorhanden.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle des RVV „Sünching Pflegeheim“ ist ca. 300 m südlich an der Krankenhausstraße gelegen. Der nächste Haltepunkt der Deutschen Bahn (Bahnhof Sünching, Trasse Regensburg – Straubing) befindet sich ca. 1,2 km in Richtung Nordosten entfernt.

Die Siedlungsentwicklung von (Gesamt-)Sünching ist aufgrund der Lage an der Großen Laber (Ü-Gebiet, LSG), der Bahnlinie sowie des Industriegebiets im Norden stark eingeschränkt.

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 die Entwicklung eines öffentlichen Grünstreifens am südwestlichen Baugebietsrand. Die umliegenden, vorrangig landwirtschaftlich genutzten Wege und Flächen bleiben erhalten, 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 Nord- und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Nord- und Südosten setzen sich die als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Siedlungsflächen von Sünching fort. Dabei umfassen die Wohnbauflächen im Südosten den vorhandenen Siedlungsbestand, im Nordosten sind potentielle Wohnbauflächen mit Randeingrünung nach Westen dargestellt.

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 Nord- und Südwesten (siehe Anlage Bebauungsplan).

Eine Randeingrünung in Richtung Südosten entfällt aufgrund langfristiger Erweiterungsabsichten.

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.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Nordosten, Nordwesten sowie im Südwesten grenzen ebenfalls Außenbereichsflächen an.

Im Südosten und Osten grenzen beplante Gebiete nach § 30 BauGB an. Hier bestehen die Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ vom 21.05.2003 sowie „Am Hopfengarten“ vom 15.12.2004.

Weiter in Richtung Nordosten liegt das Baugebiet „Höhäcker IV“ vom 29.07.2016.

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 22.574,56 m².

Die festgesetzten Wohnbauflächen umfassen 16.376,27 m². Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist eine versiegelte (Wohnbau-)Fläche von rund 6.550 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 Südosten und Osten grenzen geplante Gebiete nach § 30 BauGB unmittelbar an. Diese Flächen sind bereits überwiegend 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.

Das Flurstück Nr. 350 der Gemarkung Sünching (Ackerfläche im Nordosten) steht der Gemeinde derzeit für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte, ausgewiesene Bauparzelle 21 ist durch die interne Erschließung des Baugebietes, den Straßenanschluss im Nordosten an die Straße „Am Hopfengarten“ sowie die separate fußläufige Anbindung des Baugebietes stets in Richtung des bisherigen Siedlungsbereiches im Osten und Südosten hin orientiert. Damit steht auch diese, vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte Parzelle in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich von Sünching.

An die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld kann angeknüpft werden. Die Planungsflächen werden mithilfe eines neuen Straßenanschlusses an die im Nordosten bestehende Straße „Am Hopfengarten“ erschlossen. Zu diesem Zweck ist die Straße „Am Hopfengarten“ von der Kreuzung zur Helmunstraße bis zum neuen Anschluss auszubauen.

Ein zusätzlicher Fußweg dient der fußläufigen Verbindung des Baugebietes mit dem Ortskern und dem städtebaulichen Umfeld. Dieser dient zusätzlich der unterirdischen Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in Richtung Straße „Am Hopfengarten“.

Strom- und Telekommunikationsleitungen sind bereits in der Straße „Am Hopfengarten“ vorhanden und können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlängert werden.

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 Osten und Südosten orientiert sind.

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 Straße „Am Hopfengarten“ im Nordosten erschlossen. Die Straße „Am Hopfengarten“ ist im Bereich des Baugebietes als ca. 4,50 m breiter Flurweg (Betonfahrbahn) ausgebaut und als Ortsstraße einzustufen.

Bis zur Kreuzung zur Helmunistraße muss die Straße „Am Hopfengarten“ im Zuge der Erschließung vollwertig ausgebaut werden (voraussichtlich 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg). Die verschwenkte Straßenführung dient der Verkehrsberuhigung.

Südwestlich der Straße „Am Hopfengarten“ besteht im Bereich der Planungsflächen eine straßenbegleitende Geländemulde, die im Zuge der Erschließung auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt oder verrohrt wird.

Intern sind die Planungsflächen über eine 7 m breite Straße erschlossen, welche in Richtung Westen in einem offenen Stich und in Richtung Südosten als Stichstraße mit Wendehammer endet.

Zusätzlich verbindet ein Geh- und Radweg die Bauflächen mit der Straße „Am Hopfengarten“, welcher gleichzeitig der Verlegung des Schmutz- und Regenwasserkanals dient.

Die innere Erschließung der Planungsflächen und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt gemäß der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAS 06. 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 südöstlich in der Straße „Am Hopfengarten“.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Unmittelbar angrenzend an die Planungsflächen besteht bereits ein Trennsystem. In der Helmunistraße besteht ein Mischsystem.

Die Planungsflächen können an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ angeschlossen werden. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen und zur Kläranlage Sünching abzuleiten.

Die Planungsflächen selbst werden ebenfalls im Trennsystem erschlossen.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, aus der u.a. hervorging, dass ein mittlerer Grundwasserstand von 338,58 m ü.NHN sowie ein mittlerer tertiärer Grundwasserstand von 339,0 m ü.NN vorliegt, d.h. ca. 1,0 m unter GOK.

Da im Geltungsbereich bereichsweise mit gespannten Grundwasserverhältnissen zu rechnen ist, ist eine Versickerung im Baugebiet nicht möglich.

Aus diesem Grunde wird von einer Versickerung im Geltungsbereich bewusst abgesehen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird mithilfe von Niederschlagswasserkanälen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ein oberirdisches Regenrückhaltebecken im Bereich der öffentlichen, gliedernden Grünfläche abgeleitet und anschließend gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ abgeleitet.

Von einer straßenbegleitenden Versickerung in Form einer Mulde wurde aus Gründen des hohen Grundwasserstandes, der notwendigen Tiefe der Mulde sowie dem notwendigen Mindestabstand zum Grundwasserstand abgesehen.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Zisternen mit Grauwassernutzung zu sammeln. Diese werden von der Gemeinde im Zuge der Erschließung mit erstellt.

Größere bzw. zusätzliche Anlagen können von den künftigen Grundstückseigentümern jederzeit erstellt werden. Die Zisternen ermöglichen eine erste Pufferung beim Regenereignis und bieten Speichervolumen für die weitere Regenwassernutzung.

Der Ablauf der privaten Zisternen wird in den angrenzenden, öffentlichen Niederschlagswasserkanal und in das Regenrückhaltebecken gedrosselt abgeleitet.

Die Planungsflächen sind leicht von Westen nach Osten geneigt. Im Bereich der geplanten Regenrückhaltung befindet sich eine Art Geländemulde.

Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Das auf den Planungsflächen bislang anfallende Niederschlagswasser wurde durch die straßenbegleitende Mulde südwestlich der Straße „Am Hopfengarten“ aufgefangen und abgeleitet. Diese wird im Zuge der Baugebietsentwicklung auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt oder verrohrt.

Nordwestlich und südöstlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden, die das Niederschlagswasser der umliegenden Ackerflächen auffangen und ableiten.

Im weiteren Verfahren wird durch im Zuge der Erschließungsplanung geprüft, ob weitere Maßnahmen zum Schutz des Baugebietes gegen Hang- und Schichtenwassers erforderlich sind.

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 Regensburg.

Die Parzellen 1 – 20, 22 und 23 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Wendehammer verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Bewohner der Parzelle 21 müssen ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung/Entleerung nördlich der Parzelle 20 (Kreuzung der Erschließungsstraßen) bereitstellen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

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 Verkehrswege ein.

Hierzu zählen zum einen die Straße „Am Hopfengarten“, zum anderen die Helmunistraße im Südosten. Beide Straßen sind als Ortsstraßen einzustufen, die als Anwohnerstraßen der Erschließung der umliegenden Wohnbauflächen dienen.

Demzufolge sind hier keine erhöhten Verkehrsmengen und davon ausgehende, schädliche Emissionen zu erwarten.

Durch den bewusst verschwenkten Straßenausbau der Straße „Am Hopfengarten“ soll eine Nutzung mit erhöhter Fahrgeschwindigkeit vermieden werden.

Die Krankenhausstraße/ Staatsstraße St2146 ist ca. 230 m südlich entfernt. Aufgrund der Distanz sowie dazwischen befindlicher Siedlungsbebauung sind hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Regenburger Straße/ St2111 ist ca. 720 m nordöstlich entfernt. Die Bahnlinie Regensburg – Straubing liegt ca. 1,2 km nordöstlich entfernt. Aufgrund der Distanz zu den Verkehrswegen sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine erhebliche Zunahme des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens auf der Straße „Am Hopfengarten“ sowie der bereits bestehenden Lärm- und Schadstoffemissionen ist durch die Neuausweisung von 24 Wohnbauparzellen nicht zu erwarten.

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

6.2.2 Gewerbe

In ca. 160 m südlicher Richtung bestehen gemischte Nutzungen, die sich sowohl aus wohnbaulichen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zusammensetzen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen jedoch als Mischgebiet dargestellt.

Von diesen Nutzungen sind jedoch aufgrund der Distanz keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

6.2.3 Landwirtschaft

Die nordwestlich, nordöstlich und südwestlich 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.

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 von der Planung nicht betroffen. Auf der Regensburger Straße im Norden verläuft der Fernwanderweg Via Nova (Europäischer Pilgerweg), östlich vom Schloss Sünching verläuft der Große-Laaber-Radweg.

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 sind an anderer Stelle nicht zu erwarten.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 260 m in Richtung Nordosten entfernt.

6.4 Biotop

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

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

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen u.a. eine Randeingrünung des Baugebietes in Richtung Nordwesten, Südwesten und Südosten auf Privatgrund vor. In Richtung Nord- und Südwesten sollen 2-reihige Hecken angelegt werden. Aufgrund langfristiger Erweiterungsabsichten soll in Richtung Südosten lediglich eine 1-reihige Hecke angelegt werden.

Ein zusätzlicher, öffentlicher Grünstreifen im Südosten dient als „Schutzstreifen“ bzw. als Abstand zwischen den privaten Flächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser Grünstreifen soll im Falle einer Baugebietserweiterung in Richtung Südwesten zugunsten neuer Wohnbauflächen aufgelöst werden.

Entlang des geplanten Geh- und Radweges sollen Bäume angepflanzt werden.

Die interne öffentliche Grünfläche dient einerseits der Durchgrünung des Baugebietes, der Schaffung eines „grünen Treffpunktes“ sowie der Anlage eines naturnahen, oberirdischen Regenrückhaltebeckens.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straße „Am Hopfengarten“ dienen der Anlage von oberirdischen Entwässerungsmulden.

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. 400 m in Richtung Südosten entfernt.

Negative Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen 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 sowie Randeingrünungen im Nordwesten, Südwesten und Nordosten 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 Wohnbauungen 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 im Geltungsbereich Löß oder Lößlehm in Form von karbonatischen feinsandigen Schluffen oder karbonatfreien tonigen, feinsandigen Schluffen vorliegen.

Nach einer bis zu 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht wurden Böden der bindigen Deckschicht in Form von Tonen mit unterschiedlich hohen schluffigen, sandigen sowie bereichsweise kiesigen Anteilen aufgeschlossen. Je nach Lage der Bohrung reicht diese Schicht in eine Tiefe von 1,95 bis 3,15 m unter GOK.

Danach setzen sich Schichten mit quartären Kiesen und Sanden mit unterschiedlich hohen bindigen Anteilen fort.

Im Gutachten wird ein mittlerer Grundwasserstand von 338,58 m ü.NHN sowie ein mittlerer tertiärer Grundwasserstand von 339,0 m ü.NN definiert, d.h. ca. 1,0 m unter GOK.

„Die Böden der Bodenschichten 2 sind aufgrund ihrer sehr geringen Durchlässigkeiten nicht zur Versickerung geeignet. Versickerungsanlagen (z. B. Schächte) sind deshalb mindestens bis in Bodenschicht 3 einzubauen. Da jedoch bereichsweise gespannte Grundwasserverhältnisse zu erwarten sind, ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Versickerung im Bereich des geplanten Baugebiets überwiegend nicht möglich.“ (S. 23)

Aus diesem Grunde wird von einer Versickerung im Geltungsbereich abgesehen. Es erfolgt die zentrale Sammlung von Niederschlagswasser in einem oberirdischen Regenrückhaltebecken und eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“.

Hinweise zu Auffüllungen, Bergbau oder Geotopen liegen nicht vor.

6.8 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberflächennahen Gewässer vorhanden.

In ca. 400 m südöstlicher Richtung verläuft die Große Laber als offenes Gewässer.

Die damit verbundenen HQ100-, HQextrem- sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sind ca. 330 m in Richtung Südosten entfernt. Folglich ist der Geltungsbereich hiervon nicht betroffen, wasserrechtliche Verbote sind nicht betroffen.

Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Südwestlich der Straße „Am Hopfengarten“ verläuft im Bereich der Planungsflächen eine straßenbegleitende Geländemulde, die im Zuge der Erschließung auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt oder verrohrt wird.

Nordwestlich und südöstlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden. Die umliegenden Mulden dienen dem Auffangen und Ableiten des auf den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Die Planungsflächen sind leicht von Westen nach Osten geneigt. Da sich auf Höhe der gliedernden Grünfläche eine Art Geländemulde befindet, ist hier ein oberirdisches, naturnahes Regenrückhaltebecken geplant.

6.9 Grund-/ Schichtenwasser

Bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurde Grundwasser angetroffen.

Im Gutachten wird ein mittlerer Grundwasserstand von 338,58 m ü.NHN sowie ein mittlerer tertiärer Grundwasserstand von 339,0 m ü.NN definiert, d.h. ca. 1,0 m unter GOK.

„Als grundwasserführend sind im Wesentlichen die quartären Kiese/ Sande der Bodenschicht 3 anzusehen. In Abhängigkeit der Grundwasserdruckhöhe und der Tiefenlage der Unterkante der Bodenschicht 2 liegt das Grundwasser im Erkundungsbereich bereichsweise an der Unterkante der Bodenschicht 2 gespannt vor.“

Aufgrund der Geomorphologie ist im flächenhaften Anschnitt jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwässern (insbesondere bei sandigeren/ kiesigeren Bereichen), Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen.“ (S. 8)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb 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 von zwei Mischproben nach LAGA M 20 als Z0-Material.

6.11 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches folgendes Bodendenkmal vor:

„*Vorgeschichtliche Siedlung, neuzeitlicher Friedhof*“ (D-3-7140-0058)

Die Lage und Umgrenzung des vorhandenen Bodendenkmals ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Grundsätzlich sind im Bereich von Bodendenkmälern die gesetzlichen Vorschriften der Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu beachten.

Die Gemeinde plant, die Bodenfunde im Vorfeld der Erschließung mithilfe einer denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu untersuchen und ggf. zu bergen, das sodann Art. 8 zur Anwendung kommen soll.

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.