

GEMEINDE

SÜNCHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hopfengarten II“

mit Teiländerung der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“ und „An der Helmunistraße“

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FN: +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: 21.02.2023

Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Geografische Lage, Topografie	4
3	Bedarfsbegründung	6
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.1	Landes- und Regionalplanung	13
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	15
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	16
5	Verfahrenswahl	17
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
6.1	Erschließung	20
6.1.1	Verkehrerschließung	20
6.1.2	Trinkwasserversorgung	20
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	20
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	21
6.1.5	Wild abfließendes Wasser / Hangwasser	22
6.1.6	Stromversorgung / Telekommunikation	22
6.1.7	Abfallentsorgung	22
6.1.8	Brandschutz	23
6.2	Immissionsschutz	23
6.2.1	Verkehr	23
6.2.2	Gewerbe	23
6.2.3	Landwirtschaft	24
6.3	Naherholung	24
6.4	Biotop	24
6.5	Natur- und Landschaftsschutz	25
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	25
6.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	26
6.8	Wasser	26
6.9	Grund-/ Schichtenwasser	27
6.10	Altlasten	27
6.11	Denkmalschutz	27
7	Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls	28
7.1	Auftrag und Anlass	28

7.2	Kurz-Betrachtung der Schutzgüter (Bestand).....	29
7.3	Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele d. Planung.....	30
7.4	Kurz-Betrachtung der Schutzgüter (Planung).....	31
7.5	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	33
7.6	Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung.....	37

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 überwiegend im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern. Da der Geltungsbereich aus Gründen der Erschließung geringfügig in die angrenzenden Bebauungspläne eingreift, sollen diese im gleichen Atemzug mit geändert werden.

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 gesichert und der südwestliche Ortsrand von Sünching erweitert werden.

Durch die getroffenen baulichen und gestalterischen Festsetzungen, die sich an den umliegenden Baugebieten orientieren, wird sich die zukünftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen und im Zusammenhang mit diesem wahrnehmbar sein.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft ein.

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 Osten und Südosten setzen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Sünching fort.

Im Nordosten liegt die Straße „Am Hopfengarten“, welche im Bereich des Baugebietes als ca. 4,30 m breiter Betonstraße ausgebaut ist. Ab der Kreuzung zur Helmunistaße ist die Straße „Am Hopfengarten“ vollwertig ausgebaut.

Parallel zur Straße „Am Hopfengarten“ verläuft auf der Seite der geplanten Wohnbauflächen eine straßenbegleitende Geländemulde. Nordwestlich und südlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind leicht von 341,95 m ü.NN im Nordwesten und 341,52 m ü.NN im Süden geneigt. Im Bereich der geplanten Regenrückhaltung befindet sich ein Geländetiefpunkt.

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	16.497,50 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.683,56 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	250,14 m ²
Verkehrsbegleitgrün	51,60 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.179,29 m ²
Gesamt	22.662,09 m²
<i>davon Eingriff in B-Plan „An der Helmunistraße“</i>	<i>177,33 m²</i>
<i>davon Eingriff in B-Plan „Am Hopfengarten“</i>	<i>159,65 m²</i>

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 30.12.2021 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 Bedarfssprognose 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 Wohnbaugebiet 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 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 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.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Weiterentwicklung Sünchings zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs nur nach Nordwesten möglich, da im Süden die Talau der Großen Laber liegt und im Nordosten das Industriegebiet bis zur Gemeindegrenze reicht. Potentiale der Innenentwicklung werden unabhängig von einer Wohnbaulandausweisung genutzt

und forciert. Die Gemeinde hat in Sünching zuletzt im Jahre 2016 einen Bebauungsplan für ein Wohnbaugebiet am Ortsrand aufgestellt, sodass Entnahmen von Ackerland als landwirtschaftliche Produktionsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

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 ermittelten 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)**, Stand 01.06.2023, wird die Gemeinde Sünching dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

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

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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



Auszug LEP Bayern: Anhang 2 Strukturkarte mit Lage der Gemeinde Sünching (grün), o.M.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet 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 Kap. 3 verwiesen.

Das geplante Baugebiet schließt am südwestlichen Ortsrand von Sünching an bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen an. Aufgrund des hier zum Teil verbindlich vorliegenden Baurechts können diese Flächen als § 30er BauGB Bereich sowie als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ eingestuft werden.

Für die Erschließung können die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld genutzt und verlängert werden. Die Erschließung erfolgt aus Richtung Straße „Am Hopfengarten“. Eine zusätzliche fußläufige Verbindung wird zwischen dem neuen Baugebiet und der Straße „Am Hopfengarten“ geschaffen.

Durch den Anschluss des Baugebietes an die vorhandenen Siedlungsflächen von Sünching soll eine sinnvolle Ortsranderweiterung in Richtung Südwesten erfolgen. Die angrenzenden Flächen im Nordosten sind laut Flächennutzungsplan ebenfalls als potentielle Wohnbauflächen dargestellt, sind 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 am nördlichen Ortsrand (REWE) von Sünching vorhanden.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Sünching Pflegeheim“ befindet sich an der Krankenhausstraße in einer südlichen Entfernung von ca. 450 m. Der Bahnhof Sünching ist 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 weiterhin erhalten, um eine Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht negativ zu beeinträchtigen. Die Radien und Breiten der verschwenkten Straßenführung „Am Hopfengarten“ wurden so gewählt, dass Schwer- und landwirtschaftlicher Verkehr konfliktfrei passieren kann.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sünching wurde am 26.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan wurde am 27.07.2016 mit einer 1. Deckblattänderung und am 04.12.2020 mit einer 2. Deckblattänderung geändert.

Die Planungsflächen sind von diesen Deckblattänderungen nicht betroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dar, die im südlichen Bereich mit einem Punktsymbol für ein vorhandenes Bodendenkmal gekennzeichnet sind.

Im Nord- und Südwesten der Planungsflächen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Nord- und Südosten setzen sich allgemeine Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO fort. Dabei umfassen die Wohnbauflächen im Südosten den vorhandenen Siedlungsbestand. Im Nordosten sind potentielle Wohnbauflächen mit Randeingrünung in Richtung Westen dargestellt, die im Zuge der 1. Deckblattänderung am 27.07.2016 in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

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 der landwirtschaftlichen Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet mit Randeingrünung in Richtung Nord- und Südwesten (siehe Anlage Bebauungsplan).

Auf die Darstellung einer Randeingrünung in Richtung Südosten wird aufgrund langfristiger Erweiterungsabsichten in diese Richtung verzichtet.

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 überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Osten greift der Bebauungsplan kleinteilig in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „An der Helmunstraße“ sowie „Am Hopfengarten“ ein.

Der **Bebauungsplan „An der Helmunstraße“** wurde am 28.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, wo Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Die Planungsflächen greifen geringfügig in den südlichen Teil des Bebauungsplanes ein, wo eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen sowie ein „landwirtschaftlicher Weg (Anwandweg)“ festgesetzt sind. Die Pflanzmaßnahmen wurden bislang nicht umgesetzt.

Hier setzt der vorliegende Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche (Ausbau der Straße „Am Hopfengarten“) und eine öffentliche Grünfläche für die Herstellung des Entwässerungsgrabens (Verlagerung der Geländemulde) fest.

Der **Bebauungsplan „Am Hopfengarten“** wurde am 15.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht und bereits zwei mal (1. Änderung vom 24.03.2005, 2. Änderung vom 02.05.2012) geändert. Der Bebauungsplan setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, in dem Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Die Planungsflächen greifen geringfügig in den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes ein, wo eine Wohnbaufläche (Parzelle 1) sowie ein „Pflanzgebot auf Privatgrund zur Ortsandeingrünung, Erstbepflanzung (2-reihig) durch die Gemeinde“ festgesetzt sind. Die Parzelle 1 (Flurstück Nr. 346/5 der Gemarkung Sünching) ist derzeit unbebaut, die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurden bislang nicht umgesetzt. Im Zuge der Vermessung wurde die Parzelle 1 anders (kleiner) abgegrenzt als im Bebauungsplan festgesetzt, ein Streifen wurde dem Flurstück Nr. 346/6 der Gemarkung Sünching zugeordnet.

Hier setzt der vorliegende Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (Gehweg) fest.

Im Nordosten, Nordwesten und Südwesten grenzen Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB an.

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 überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Aus den im vorherigen Kap. genannten Gründen greift der Bebauungsplan jedoch auch geringfügig in die angrenzenden Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ und „Am Hopfengarten“ ein.

Somit setzt sich die vorliegende Bauleitplanung aus zwei verschiedenen Verfahrensarten zusammen, die in einem durchgeführt werden:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB und
- Teiländerung der Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ sowie „Am Hopfengarten“ im Verfahren nach § 13a BauGB.

Verfahren nach § 13b BauGB

Die Flächen des Geltungsbereiches, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB lagen, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind:

- die Grundfläche darf nicht größer als 10.000 m² sein,
- Zulässigkeit von Wohnnutzungen und
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Der Teil des Geltungsbereiches, der bislang im Außenbereich lag, umfasst insgesamt 22.325 m². Hiervon sind insgesamt 16.497,50 m² für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist eine versiegelte Fläche von maximal 6.599 m² zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² deutlich unterschritten.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebietes nach § 4 BauNVO als zulässige Art der baulichen Nutzung fest. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO werden explizit ausgeschlossen. Damit ist auch die 2. Voraussetzung für die Verfahrenswahl erfüllt.

Im Osten grenzen die bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Sünching an. Hier grenzen die Baugebiete „An der Helmunistraße“ und „Am Hopfengarten“ unmittelbar an. Leerstände sind hier nicht vorhanden. Es sind Gebäude in den Bauweisen E+D, E+I+D und E+II mit überwiegend Satteldächern vorhanden. Damit grenzen im Osten sowohl „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ als auch Gebiete nach § 30 BauGB unmittelbar an, die die Planungsflächen bereits städtebaulich prägt.

Trotz der (noch) nicht vollständigen Bebauung des angrenzenden Baugebietes „Am Hopfengarten“ wird ein Bebauungszusammenhang bzw. die Anforderung an die Siedlungsanbindung als erfüllt angesehen.

In Richtung Nordosten liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück Nr. 350 der Gemarkung Sünching), die im Flächennutzungsplan Sünching jedoch bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Sobald diese Flächen für die Gemeinde verfügbar sind, sollen diese ebenfalls wohnbaulich entwickelt werden. Es ist zu erwarten, dass bei einer Entwicklung ebenfalls eine zeitnahe Bebauung entsteht (Bauzwang in den Kaufverträgen). Derzeit steht die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung jedoch nicht zur Verfügung.

Auch wenn diese Flächen derzeit (noch) unbebaut und nicht nach § 30 BauGB überplant sind, wird seitens der Gemeinde auch aus dieser Richtung eine Siedlungsanbindung als gegeben angesehen.

Die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte Bauparzelle 21 ist durch die interne Erschließung des Baugebietes, den Straßenanschluss an die Straße „Am Hopfengarten“ sowie die 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 bestehenden Siedlungsbereich von Sünching.

Das neue Baugebiet grenzt auf einer Länge von ca. 140 m an das bestehende Baugebiet „Am Hopfengarten“ an. Um ca. 120 m wird die Bebauung nach Nordwesten erweitert. Das neue Baugebiet grenzt demnach überwiegend an den Bestand an, sodass eine Entwicklung des Baugebietes im beschleunigten Verfahren gerechtfertigt ist.

Die Planungsflächen können an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld angebunden werden. Die Planungsflächen werden mithilfe eines neuen Straßenanschlusses an die Straße „Am Hopfengarten“ angeschlossen. Zu diesem Zweck wird die Straße „Am Hopfengarten“ von der Kreuzung zur Helmunstraße bis zum neuen Anschluss ausgebaut.

Ein zusätzlicher, straßen-unabhängiger 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“ bzw. Regenrückhaltebecken.

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

Die neuen Wohnbauflächen werden sich durch ihre Erschließung und Bebauung, die sich an den baulichen und gestalterischen Festsetzungen der umliegenden Baugebiete orientiert, in das städtebauliche Umfeld einfügen und dieses sinnvoll ergänzen. Damit werden die neuen Parzellen im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen von Sünching wahrnehmbar sein.

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 an dessen Infrastrukturen angebunden werden.

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.

Der Gemeinde ist die aktuelle Rechtsprechung zum Verfahren nach § 13b BauGB bekannt.

Aus diesem Grunde wird eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die als Anlage 7 dieser Begründung beigefügt ist. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Somit wird an einem Verfahren nach § 13b BauGB weiterhin festgehalten.

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt geringfügig auch im Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ sowie „Am Hopfengarten“.

Die betroffenen Flächen sind bislang als private Bauflächen mit Pflanzbindung, öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung sowie als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung sollen aus Gründen der Erschließung diese Flächen nun in eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Entwässerungsmulde sowie einen öffentlichen Gehweg geändert werden.

Die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches, die im Geltungsbereich der Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ sowie „Am Hopfengarten“ liegen, sollen durch die neuen Festsetzungen ersetzt und aufgehoben werden.

Die bisherige 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten“ sind aufgrund des Umgriffs der jeweiligen Änderung (auf einzelne Parzellen bezogen) nicht von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen.

Die vorgesehenen Änderungen dienen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a., dass die in ihm zulässige Grundfläche nicht größer als 20.000 m² sein darf.

Der Teil des Geltungsbereiches, der bislang im Geltungsbereich der Bebauungspläne „An der Helmunistraße“ sowie „Am Hopfengarten“ lag, umfasst insgesamt eine Fläche von 336.98 m². Aufgrund der geplanten Nutzung als Verkehrs- und Grünfläche kann eine Versiegelung von 100 % ausgeschlossen werden. Trotz dessen kann der geforderte Höchstwert von 20.000 m² ebenfalls deutlich unterschritten werden.

Auch bei den Änderungsflächen sind Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB nicht erkennbar.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 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 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dennoch freiwillig durch.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 derzeit als ca. 4,30 m breite Betonstraße ausgebaut und als Ortsstraße einzustufen.

Bis zur Kreuzung zur Helmunistraße wird die Straße „Am Hopfengarten“ im Zuge der Erschließung vollwertig auf eine Breite von 7,60 m (5,80 m Fahrbahn, 1,80 m Gehweg) ausgebaut. Neben der Fahrbahn ist hin zum angrenzenden, neuen Graben ein überfahrbares Bankett von 0,70 m Breite vorgesehen. Daraus ergibt sich eine insgesamt 8,30 m breite öffentliche Verkehrsfläche.

Die verschwenkte Straßenführung dient dabei der Verkehrsberuhigung und der besseren Erschließung der geplanten Parzellen im WA1. Die Radien und Breiten sind so gewählt, dass Schwer- und landwirtschaftlicher Verkehr konfliktfrei passieren kann.

Entlang der auszubauenden Straße „Am Hopfengarten“ ist kein Mehrzweck- oder Parkstreifen vorgesehen, um im Sinne der Konfliktvermeidung den Verkehrsfluss nicht durch parkende Autos zu behindern.

Intern sind die Planungsflächen über eine 7 m breite Erschließungsstraße (5,20 m Fahrbahn, 1,80 m Gehweg) erschlossen. Zum einen verläuft die Erschließungsstraße vom Straßenanschluss am „Am Hofengarten“ als offene Stichstraße in Richtung Südwesten, zum anderen verläuft eine Stichstraße mit Wendehammer in Richtung Südosten.

Die Größe des Wendehammers wurde im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Hier werden zusätzlich vier öffentliche Parkplätze geschaffen.

Unabhängig von der Erschließungsstraße verbindet ein zusätzlicher, 2,0 m breiter Gehweg die Bauflächen mit der Straße „Am Hopfengarten“.

Die Erschließung erfolgt nach den aktuell gültigen Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAS 06.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Sünching Pflegeheim“ befindet sich an der Krankenhausstraße in einer südlichen Entfernung von ca. 450 m.

Der Bahnhof Sünching ist ca. 1,2 km in Richtung Nordosten entfernt.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen der Gemeinde Sünching im Umfeld kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend.

Die nächstgelegenen Trinkwasserleitungen befinden sich in der Straße „Am Hopfengarten“ und in der Helmunistraße.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

In der Helmunistraße und in der Straße „Am Hopfengarten“ besteht ein Mischwasserkanal. In der Straße „Am Hopfengarten“ ist zusätzlich ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden.

Die Planungsflächen werden im Trennsystem erschlossen.

Innerhalb des Baugebietes und in der auszubauenden Straße „Am Hopfengarten“ wird ein neuer Schmutzwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt. Zusätzlich

dient die Fußweg-begleitende Mulde zwischen interner Erschließungsstraße und der Straße „Am Hopfengarten“ der Verlegung des Schmutzwasserkanals.

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

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, bei der u.a. ein mittlerer Grundwasserstand von 338,58 m ü.NHN sowie ein mittlerer tertiärer Grundwasserstand von 339,0 m ü.NN ermittelt wurde. Demnach liegt Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,0 m unter GOK an.

„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.“ (Baugrunduntersuchung, S. 23)

Aus diesem Grunde wird bei der Erschließungsplanung von einer Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich abgesehen.

Es ist stattdessen vorgesehen, das Niederschlagswasser der neuen öffentlichen Verkehrsflächen mithilfe eines neuen, öffentlichen Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ein oberirdisches Regenrückhaltebecken im Bereich der öffentlichen, gliedernden Grünfläche abzuleiten und zu sammeln. Der neue Regenwasserkanal wird auch innerhalb des festgesetzten Gehweges verlegt.

Das Regenrückhaltebecken wird auf einer Fläche von ca. 0,9 ha für ein erforderliches Volumen von ca. 234 m³ geschaffen. Die Gesamttiefe beträgt rund 1,0 m unter GOK.

Das Niederschlagswasser der auszubauenden Straße „Am Hopfengarten“ wird aus konstruktiven Gründen breitflächig über das Bankett in die neue, verlegte Entwässerungsmulde abgeleitet (s. nachfolgendes Kap.).

Vom Regenrückhaltebecken erfolgt ein Notüberlauf über ein Schachtbauwerk und eine Verbindungsleitung in den bestehenden, öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ und im weiteren Verlauf in die Große Laber.

Beim Bau und der Dimensionierung des bestehenden Regenwasserkanals (und somit auch in der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis enthalten) wurden die Planungsflächen (als Erweiterungsflächen in nordwestlicher Richtung) bereits mit berücksichtigt und rechnerisch mit einem Regenrückhaltebecken angesetzt.

Die Fußweg-begleitenden Mulden dienen dem Auffangen des Niederschlagswassers der Fußwege. Diese leiten das Niederschlagswasser ebenfalls in den Regenwasserkanal bzw. direkt ins Regenrückhaltebecken ein.

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 Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in privaten Zisternen zu sammeln. Diese werden von der Gemeinde im Zuge der Erschließung hergestellt. Das gesammelte Wasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Die Zisternen erhalten einen Notüberlauf in den angrenzenden, öffentlichen Niederschlagswasserkanal.

Größere oder 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.

6.1.5 Wild abfließendes Wasser / Hangwasser

Die Planungsflächen sind leicht von Südwesten nach Nordosten geneigt. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Geländetiefpunkt.

Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von wild abfließendem Hangwasser und Erdabschwemmungen zu rechnen. Das Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht nachteilig für Grundstücke Dritter verändert werden.

Das auf den Planungsflächen, den umliegenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der im Nordwesten gelegenen Geländemulde bisher anfallende Niederschlags- bzw. Hangwasser wurde durch die bestehende, parallel zur Straße „Am Hopfengarten“ verlaufende Mulde aufgefangen und über einen Einlauf in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ abgeleitet.

Diese Mulde wird im Zuge der Baugebieterschließung zugunsten einer besseren Erschließung der Parzellen im WA1 auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt, ersetzt und aufgeweitet, sodass ein zusätzliches Volumen entsteht. Über eine Verrohrung/Durchlass wird das Niederschlags- und Hangwasser von der neuen Geländemulde in das Schachtbauwerk des Regenrückhaltebeckens und direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ eingeleitet. Damit kann eine Vermischung des Hangwassers aus dem Umfeld und dem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet vermieden werden.

Die im Nordwesten bestehende Geländemulde (Flurstück Nr. 347, Gemarkung Sünching) „entwässerte“ bislang ebenfalls in die bisherige und nun überplante Geländemulde. Um weiterhin einen Abfluss zu gewährleisten, wird im Zuge der Baugebieterschließung eine neue Verrohrung/Durchlass zwischen der Mulde und der neuen Geländemulde (parallel zur Straße „Am Hopfengarten“) geschaffen.

Da im Südwesten landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist hier mit dem Auftreten von Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz der geplanten Nutzungen erfolgt innerhalb des festgesetzten, öffentlichen Grünstreifens die Herstellung einer Böschung, um das hier anfallende Hangwasser der Topografie folgend in Richtung Südosten und in die bestehende Geländemulde (Flurstück Nr. 345/1, Gemarkung Sünching) abzuleiten.

Damit kann sowohl eine Beeinträchtigung der Planungsflächen als auch der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und Geländemulden ausgeschlossen werden.

6.1.6 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

6.1.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg. Die Parzellen 1 – 20, 22, 23 und 24 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Wendehammer verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Parzelle 21 ist dagegen nicht mit Entsorgungsfahrzeugen anfahrbar. Deren Bewohner müssen daher ihre Entsorgungsbehälter zur Abholung/Entleerung nördlich der Parzelle 20 (Kreuzung der Erschließungsstraßen) bereitstellen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

6.1.8 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 96 m³/h aus dem geplanten Trinkwassernetz bereitstellen. Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken bereits Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ein. Hierzu zählen die bestehende Straße „Am Hopfengarten“ und die Helmunstraße im Südosten. Beide Straßen sind als Ortsstraßen einzustufen, die als Anwohnerstraßen der Erschließung der umliegenden Wohnbauflächen dienen.

Aufgrund der Funktion, Dimensionierung und der hier verlaufenden, eher geringen Verkehrsbewegungen sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Planungsflächen zu erwarten.

Die bewusst verschwenkte Straßenführung der auszubauenden Straße „Am Hopfengarten“ dient der Verkehrsberuhigung.

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

Die Regenburger Straße/ St2111 ist ca. 740 m nordöstlich entfernt. Die Bahnlinie Regensburg – Straubing liegt ca. 1,2 km nordöstlich entfernt. Aufgrund der Distanzen zu den Verkehrsachsen sind ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Bauleitplanung und die Neuausweisung von 24 Wohnbauparzellen wird sich der Verkehr auf der Straße „Am Hopfengarten“ erhöhen. Eine erhebliche Zunahme des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens oder der bereits bestehenden Lärm- und Schadstoffemissionen ist jedoch 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 (entlang der Krankenhausstraße) bestehen gemischte Nutzungen, die sich sowohl aus wohnbaulichen, öffentlichen, kirchlichen, sozialen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zusammensetzen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen als Mischgebiet dargestellt.

Von diesen Nutzungen sind aufgrund der Distanz keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

6.2.3 Landwirtschaft

Die nordwestlich, nordöstlich und südwestlich 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 Anwohnern 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.

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

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

Der nächstgelegene Kinderspielplatz (Flurstück Nr. 354, Gemarkung Sünching) befindet sich ca. 250 m in Richtung Nordosten entfernt.

6.4 Biotope

Innerhalb der Planungsflächen sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Biotopflächen oder Feldgehölze vorhanden.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen u.a. eine private Randeingrünung des Baugebietes in Richtung Nordwesten, Südwesten und Südosten 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 öffentlicher, gliedernder Grünstreifen im Südwesten dient der Geländeangleichung (Böschung) zwischen den Bauparzellen und den angrenzenden Ackerflächen. Im Falle einer Baugebietserweiterung in Richtung Südwesten soll der Streifen zugunsten neuer Wohnbauflächen aufgelöst werden.

Entlang der Straße „Am Hopfengarten“ und des festgesetzten Gehweges werden naturnahe Geländemulden angelegt.

Da sowohl das oberirdische Regenrückhaltebecken als auch dessen Randbereiche naturnah gestaltet werden sollen, wird die Fläche als öffentliche, gliedernde Grünfläche festgesetzt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen (Mindestbegrünung, Randeingrünung, Verbot von Schottergärten) werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

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

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 Säugtiere, 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.

Nach aktueller Information des FIN-Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen die Planungsflächen in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, der Naturraum-Einheit „Dungau“ und der Naturraum-Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“.

Die potentielle natürliche Vegetation in diesem Bereich wird mit „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zitterseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ beschrieben.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von Flächen der Biotopkartierung, Wiesenbrüter- und Feldvogelgebieten sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und dessen Schwerpunktgebieten. Internationale, europäische oder nationale Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

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 Südosten 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 bereits 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 aus Tonen mit unterschiedlich hohen schluffigen, sandigen sowie bereichsweise kiesigen Anteilen aufgeschlossen. Je nach Lage der Bohrung reicht diese Schicht bis 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 von Niederschlagswasser abgesehen. Es erfolgt die zentrale Sammlung von Niederschlagswasser in einem oberirdischen Regenrückhaltebecken und ein Notüberlauf in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“.

Laut Bodenschätzung liegt im Bereich der Planungsflächen die Bodenart Lehm mit Ackerzahlen von 45 bis 76 vor. Damit handelt es sich um wertvolle intensiv genutzte Ackerflächen.

Hinweise zu Auffüllungen, Bergbau oder Geotopen liegen nicht vor.

6.8 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberflächennahen Gewässer vorhanden.

Die Große Laber verläuft in ca. 400 m südöstlicher Richtung.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, HQhäufig-, HQ100- oder HQextrem-Gebieten. Wasserrechtliche Verbote sind somit nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete oder Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

Parallel zur bestehenden Straße „Am Hopfengarten“ verläuft eine Geländemulde, die im Zuge der Erschließung auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt oder kleinteilig (unter der Straße) verrohrt wird.

Nordwestlich und südöstlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden, die das Niederschlags- und Hangwasser der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufnehmen und ableiten.

Die Planungsflächen sind leicht von Südwesten nach Nordosten geneigt. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Geländetiefpunkt.

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.“ (Baugrunderkundung, 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 sind 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.

7 Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls

7.1 Auftrag und Anlass

Gegenstand der Planung ist eine ca. 2,3 ha (22.662,09 m²) große Fläche im Gemeindegebiet Sünching.

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 überwiegend im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern. Da der Geltungsbereich aus Gründen der Erschließung geringfügig in die angrenzenden Bebauungspläne eingreift, sollen diese im gleichen Atemzug mit geändert werden.

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 gesichert und der südwestliche Ortsrand von Sünching erweitert werden.

Durch die getroffenen baulichen und gestalterischen Festsetzungen, die sich an den umliegenden Baugebieten orientieren, wird sich die zukünftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen und im Zusammenhang mit diesem wahrnehmbar sein.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft ein.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung muss gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Rahmen dieser Vorprüfung sind auch mögliche Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. BNatSchG zu untersuchen. Ist aufgrund der Vorprüfung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inkl. Verstöße gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen, kann das Verfahren gemäß § 13b BauGB angewendet werden.

7.2 Kurz-Betrachtung der Schutzgüter (Bestand)

Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen sind zum Großteil unbebaut und wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind über die angrenzende Straße „Am Hopfengarten“ erschlossen. Durch die Straße „Am Hopfengarten“ sind bereits Versiegelungen vorhanden.

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzflächen sowie Ortsstraßen. Von diesen Flächen gehen nutzungsbedingte Emissionen aus, die bereits auf die Planungsflächen einwirken.

Die Planungsflächen weisen keine Aufenthalts- oder Erholungsfunktion auf.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Planungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Biotope, schützenswerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind somit nicht vorhanden.

Aufgrund der Gebietsstruktur ist mit dem Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu rechnen. Das Vorkommen geschützter Arten ist nicht bekannt.

Im Umfeld sind großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Schutzgut Boden

Die Planungsflächen sind zum Großteil unversiegelt. Eine Vorbelastung des Bodens besteht durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

Durch die Straße „Am Hopfengarten“ sind bereits Versiegelungen vorhanden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung 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 aus Tonen mit unterschiedlich hohen schluffigen, sandigen sowie bereichsweise kiesigen Anteilen aufgeschlossen. Je nach Lage der Bohrung reicht diese Schicht bis 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.

„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)

Laut Bodenschätzung liegt im Bereich der Planungsflächen die Bodenart Lehm mit Ackerzahlen von 45 bis 76 vor. Damit handelt es sich um wertvolle intensiv genutzte Ackerflächen.

Hinweise zu Auffüllungen, Bergbau oder Geotopen liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberflächennahen Gewässer vorhanden. Die Große Laber verläuft in ca. 400 m südöstlicher Richtung.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, HQhäufig-, HQ100- oder HQextrem-Gebieten. Wasserrechtliche Verbote sind somit nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete oder Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

Im Bodengutachten 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.

Parallel zur bestehenden Straße „Am Hopfengarten“ verläuft eine Geländemulde. Nordwestlich und südöstlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Geländemulden vorhanden, die das Niederschlags- und Hangwasser der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufnehmen und ableiten.

Die Planungsflächen sind leicht von Südwesten nach Nordosten geneigt.

Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching. Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzflächen sowie Ortsstraßen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen (insbesondere Grünland) fördern die kleinklimatische Frischluftzufuhr (Kaltluftentstehung) und Durchlüftung. Diese sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.

Großräumig versiegelte und bebaute Flächen im näheren Umfeld existieren bereits. Die Planungsflächen weisen ebenfalls bereits teilweise Versiegelungen auf. Somit erfüllt sie keine Funktion als überregionales Frischluftentstehungsgebiet.

Kleinklima und Luftqualität liegen im Normbereich ländlicher Siedlungsstrukturen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching und sind annähernd eben. Die Flächen sind aus Richtung Norden, Westen und Süden aus einsehbar.

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzflächen sowie Ortsstraßen.

Eine Fernwirkung entsteht in Richtung Norden und Westen, da hier großzügige landwirtschaftlich Flächen angrenzen. In die anderen Richtungen sind Gebäude, Straßen und Infrastrukturen bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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)

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Sind derzeit nicht bekannt.

7.3 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele d. Planung

Ziel der Gemeinde ist es, auf den Planungsflächen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu entwickeln. Um dabei den Ansprüchen zur Bereitstellung verschiedener Wohnformen gerecht zu werden, sind sowohl Flächen für Einzel- und Doppelhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser geplant. Damit soll eine Abwanderung von Wohnbevölkerung vermieden werden.

Erschlossen wird das Baugebiet über die Straße „Am Hopfengarten“, die im Zuge der Baugebietsentwicklung ausgebaut und im Sinne der Verkehrsberuhigung verschwenkt wird.

Um das Baugebiet langfristig erweitern zu können, werden zwei offene Straßenanschlüsse bis an den Rand des Baugebietes geplant.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird in den privaten Parzellen durch Zisternen gesammelt. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen sowie der Notüberlauf der

privaten Zisternen wird in einem zentralen Regenrückhaltebecken im Baugebiet gesammelt und anschließend in den bestehenden Regenwasserkanal der Gemeinde abgeleitet.

Das Hangwasser aus dem Umfeld wird über einen verlegten und vergrößerten Graben aufgefangen und ebenfalls in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Die Bauflächen werden an den Randbereichen hin zur freien Landschaft auf Privatgrund eingegrünt.

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

Die Gemeinde sieht die geplante bauliche Entwicklung als verträglich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde sowie dem Orts- und Landschaftsbild an.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf den Planungsflächen gesichert werden.

7.4 Kurz-Betrachtung der Schutzgüter (Planung)

Schutzgut Mensch

Durch die Bauleitplanung werden versiegelte und bebaute Flächen im Umfeld von vorhandenen Wohnnutzungen entstehen.

Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Bebauung (baubedingt).

Nach Herstellung der Erschließung und Bebauung der Grundstücke ist eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbewegungen und des daraus resultierenden -lärms im Umfeld zu erwarten. Aufgrund der zu erwartenden, eher geringen Verkehrsmengen sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen und Straßen im Umfeld jedoch nicht zu erwarten.

Durch den Ausbau der Straße „Am Hopfengarten“ wird sich die Verkehrssituation in diesem Bereich verbessern.

Durch die Bebauungsplanaufstellung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da die Fläche bereits landwirtschaftlich genutzt und geringfügig versiegelt ist, liegt ein Standort mit relativ geringer Wertigkeit (Ausgangssituation) für Naturhaushalt, Landschaftsökologie sowie die angestammte Flora und Fauna vor.

Es sind keine Biotope, schützenswerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen vorhanden.

Nach Abarbeitung/ Abschichtung der entsprechenden Pflanzen- und Tiergruppen (SaP-Prüf-liste des LFU) ist auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Biber, Fledermäuse), Kriechtiere (Zauneidechse), Lurche (Gelbbauchunke, Wechselkröte, Knoblauchkröte, Laubfrosch), Libellen (Grüne Keiljungfer), Weichtiere (Gemeine Flussmuschel) sowie Gefäßpflanzen (Kriechender Sellerie) aufgrund der Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen bzw. im Gebiet ihren Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Es ist damit zu rechnen, dass hauptsächlich euryöke Arten (relativ tolerant gegenüber Veränderungen oder Beeinträchtigungen ihres Habitats) auf den Planungsflächen insofern vorkommen, als dass sie diese in den Vegetationsmonaten als (Teil-)Lebensraum, bzw. erweitertes Jagd- oder Nahrungsareal nutzen. Nahrungsgäste ohne engen Bezug (Brut, Hauptlebensraum) zum Untersuchungsgebiet sind daher zu erwarten.

Aufgrund der Struktur des Planungsgebietes (landwirtschaftlich genutzt, bereits bebaute Siedlungsflächen im Umfeld) gelten vor allem bodenbrütende Vogelarten (der potentiell vorkommenden, geschützten Vogelarten) als prüfungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte Brutvogelart Feldlerche; ihre Lebensraumsprüche werden generell erfüllt. Jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der Straßen im Umfeld auszuschließen, dass die Feldlerche auf den Planungsflächen den Brut- oder Hauptlebensraum haben könnte. Diese Vogelart kann die Planungsflächen nur maximal als Teillebensraum nutzen.

Gleiches gilt für das Rebhuhn. Diese Art bevorzugt strukturreiche, extensiv bewirtschaftete Ackerbrachen; weniger solch intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Randeingrünung) entstehen neue Lebensstätten und -räume für Tiere und Pflanzen. Allerdings ist zu erwarten, dass sich hier aufgrund der räumlichen Bedingungen (Wohngebiet, intensive Landwirtschaft) keine seltenen Tierarten ansiedeln.

Weder artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, noch CEF Maßnahmen sind erforderlich. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht angezeigt.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ liegt allenfalls in geringem Maße vor.

Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der Planung werden wesentliche Teile der unbebauten Flächen versiegelt. Jedoch sind die Flächen bereits geringfügig versiegelt.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung geht die natürliche Ertragsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft verloren.

Mit Umsetzung der Planung sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Festsetzung einer max. möglichen Überbauung (GRZ 0,4) kann eine erhebliche Versiegelung jedoch ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Bei einer Bebauung kann aufgrund der wohngebietstypischen und zulässigen Grundfläche ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr an Ort und Stelle dem Boden zugeführt werden. Eine Versickerung ist nicht möglich.

Das auf den neu zu entwickelnden und bebaubaren Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zunächst auf Privatgrund zu sammeln und anschließend an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Das Grauwasser kann zur Bewässerung genutzt werden.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zentral in einem oberirdischen Regenrückhaltebecken gesammelt und in den Regenwasserkanal abgeleitet. Das im Umfeld anfallende Hangwasser wird ebenfalls gezielt dem Regenwasserkanal zugeführt.

Die Planung hat voraussichtlich keinen negativen bzw. allenfalls geringen negativen Einfluss auf das Schutzgut Wasser und den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasser).

Schutzgut Klima / Luft

Die untersuchte Fläche weist aufgrund ihrer Lage und Ausgangssituation kleinklimatisch eine geringe Funktion als Frischluftlieferant auf. Aufgrund der bestehenden Bebauung im und um die Planungsflächen herum ist die Entstehung und ein Durchzug von Kaltluft bereits behindert.

Negative Auswirkungen auf bestehende Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld und deren Fließrichtung sind somit nicht zu erwarten.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 lässt einen geringen Versiegelungsgrad erwarten. Aufheizeffekte sind nur in geringen Umfang zu erwarten.

Die Festsetzungen zu gärtnerisch und naturnah gestalteten privaten Grünflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen dient als Minimierungsmaßnahme.

Durch die neu geplante Bebauung sind keine erheblichen zusätzlichen Luftimmissionen auf das Umfeld zu erwarten; nicht erheblicher als von bestehender Bebauung ausgehend.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am südwestlichen Ortsrand aus Richtung Norden und Westen vollständig einsehbar. In diese Richtungen entsteht eine Fernwirkung.

Die zukünftigen Gebäude werden sich baulich in das bereits bestehende Wohngebiet im Umfeld einfügen, da die baulichen und gestalterischen Festsetzungen am Bestand orientiert wurden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können negative Auswirkungen, insbesondere in Richtung Nordwesten und Westen, vermeiden werden.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Art und Maß der Nutzung entsprechen dem gesetzlichen Rahmen sowie den Festsetzungen im städtebaulichen Umfeld.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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. Ziel ist die Veräußerung „denkmalfreier“ Baugrundstücke.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Sind derzeit nicht bekannt

7.5 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Bebauungsplan – Nr./Name:		
B-Plan „Am Hopfengarten II“ mit Teiländerung der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“ und „An der Helmunstraße II“, Gemeinde Sünching		
Merkmale des Bebauungsplans:		Umfang
Größe des Geltungsbereichs (Neuaufstellung eines rechtskräftigen B-Plans):		2,3 ha
Art der baulichen Nutzung		WA
Bestehende GRZ:		-
Geplante GRZ:		0,4
Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:		ja nein

<p>B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtung ✗ Andere Maßnahmen der Innenentwicklung Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt ein B-Plan der Innenentwicklung vor.</p>	✗	
<p>Ausschluss UVP-Pflicht gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ✗ Angebotsbebauungsplan Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG Vorhaben UVP-vorprüfungspflichtig nach Nr. 18.8 (i.V.m. 18.6 Anlage 1 UVPG: Ergebnis Vorprüfung siehe Einschätzung der Auswirkungen Nr. 2.1 und 2.6 Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt keine UVP-Pflicht vor.</p>	✗	
<p>Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB ✗ Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung vor.</p>	✗	
<p>Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB Ergibt sich aus lfd. Nr. 2. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nur zulässig, wenn ALLE Sachverhalte unter lfd. Nr. 4-7 mit „ja“ beantwortet wurden.</p>	✗	
Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans:	ja	nein
Flächeninanspruchnahme	✗	
Versiegelung	✗	
Entsiegelung / Rückbau		✗
Bodenabtrag	✗	
Altlasten / Altlastverdachtsflächen		✗
Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen (in Vgl. zum jetzigen Zustand)	✗	
Erhöhung Schadstoffemissionen	✗	
Verringerung Verkehrsaufkommen		✗
Lärmschutzmaßnahmen		✗
Veränderung / Querung von Gewässern		✗
Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	✗	
Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	✗	
Grundwasserentnahmen / -absenkungen		✗

1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	Ausmaß/ Bedeutung gegeben?		
		ja	nein	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt	×		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan wieder- spricht diesen		
		ja	nein	
	Landesentwicklungsprogramm Bayern		×	
	Regionalplan		×	
	Flächennutzungsplan (F-Plan)	×		
	Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich	×		
	Landschaftsplan (LP)	×		
1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung		×	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme		×	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	
	Neuaufstellung B-Plan	×	×	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen			
	(a) Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit	×		
	(b) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	×		
	(c) Boden	×		
	(d) Wasser – Oberflächenwasser		×	
	(e) Wasser – Grundwasser		×	
	(f) Wasser – Hochwasser		×	
	(g) Luft		×	
	(h) Klima		×	
	(i) Landschaft(sbild)		×	
	(k) Kultur- und sonstige Sachgüter		×	
	(l) Wechselwirkungen		×	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen		×	
	den kumulativen Charakter der Auswirkungen Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet			
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			

(a)	Risikopotenzial des Standortes		X	
(a)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar Inanspruchnahme erforderlich		X	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus Verlagerungseffekte zu erwarten		X X X	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten			
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen		X X	
2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden		Einschätzung der Auswirkungen
		nein	ja	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		X	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		X	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		X	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes		X	
(a)	Biosphärenreservat		X	
(b)	Landschaftsschutzgebiet		X	
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		X	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		X	
(a)	Wasserschutzgebiet		X	
(b)	Heilquellenschutzgebiet		X	
(c)	Überschwemmungsgebiet		X	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes		X	

2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		×	
(a)	Baudenkmal		×	
(b)	Bodendenkmal	×		
(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften		×	
	Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPG)		×	
	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG)		×	
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG)		×	

7.6 Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung

Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:
<p>Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO geschaffen. Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt. Teilversiegelungen sind bereits vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.</p> <p>Fazit: Das Untersuchungsgebiet liegt im Umfeld von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen sowie Straßen. Da bei sämtlichen planungsrelevanten Artengruppen eine Betroffenheit ausgeschlossen wird, kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>
Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:
<p><input checked="" type="checkbox"/> Umweltprüfung nicht erforderlich</p>
<p>Zu beachtende Auflagen: keine</p>
<p>Sonstige Hinweise: Gemäß vorliegender artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung sind keine Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.</p>
<p><input type="checkbox"/> Umweltprüfung erforderlich Insbesondere zu klärende Sachverhalte:</p>