

B E G R Ü N D U N G

MIT UMWELTBERICHT
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 05

GEMEINDE

SÜNCHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Sünching
Schulstraße 26
93104 Sünching

1. Bürgermeister

PLANUNG:



K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29
E-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 24.06.2025

Projekt Nr.: 25-1714_FNP/LP_D



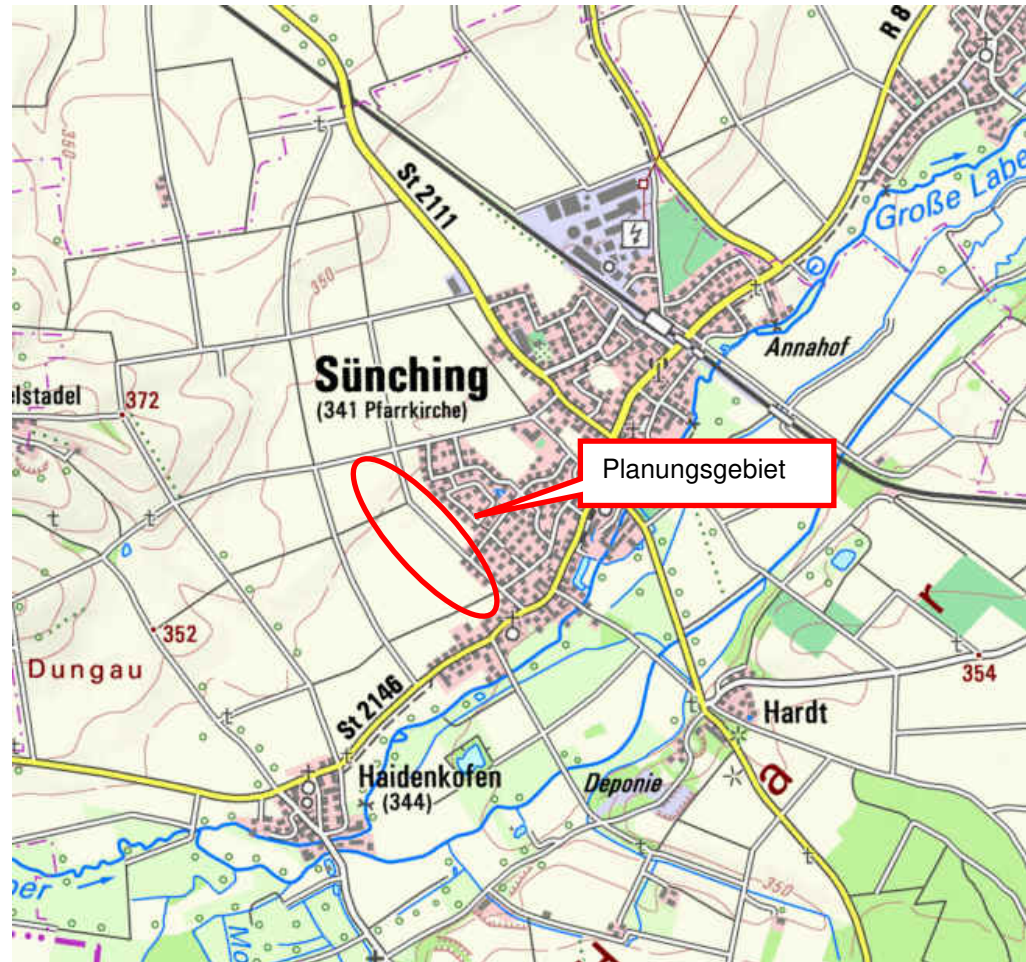
INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	LAGE IM RAUM.....5
2	INSTRUKTIONSGEBIET6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....7
3.1	Veranlassung7
3.2	Bestand7
3.3	Entwicklung, Bedarfsbegründung.....7
4	PLANUNGSVORGABEN14
4.1	Landesentwicklungsprogramm14
4.2	Regionalplan16
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm.....16
4.4	Biotopkartierung Bayern Flachland16
4.5	Artenschutzkartierung16
4.6	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....17
4.7	Schutzgebiete17
4.8	Sonstige Planungsvorgaben17
4.9	Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geofahren17
5	VER- UND ENTSORGUNG18
5.1	Wasserversorgung18
5.2	Abwasserbeseitigung18
5.3	Grund-/Schichtenwasser.....19
5.4	Hochwasser, Hangwasser19
5.5	Energieversorgung.....19
5.6	Telekommunikation.....20
5.7	Abfallentsorgung20
6	ALTLASTEN21
7	DENKMALSCHUTZ21
7.1	Bodendenkmäler21
7.2	Baudenkmäler.....22
8	VERKEHR.....23
9	IMMISSIONSSCHUTZ23
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE24
10.1	Bestandsbeschreibung.....24
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....24
11	ANLAGE: UMWELTBERICHT25
11.1	Beschreibung der Planung.....25
11.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung25
11.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....26
11.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....29
11.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....33
11.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ...33
11.7	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen34
11.8	Ausgleichsmaßnahmen.....34
11.9	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....34
11.10	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....34
11.11	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen34
12	VERWENDETE UNTERLAGEN35

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Sünching liegt im Südosten des Landkreises Regensburg. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Sünching. Der Planungsbereich selbst ist im Südwesten des Hauptortes Sünching angesiedelt.

Übersichtskarte



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Die Fläche für die Herausnahme beträgt 14.635 m². Die Fläche für die Neuausweisung beträgt 25.640 m².

Durch die Herausnahme sind folgende Flurstücke betroffen: 329 (TF), 331 (TF), 348 (TF) und 347 (TF) der Gemarkung Sünching.

Die Neuausweisung erstreckt sich über folgende Flurstücke: 344/5 (TF), 346/6 (TF), 345/1 (TF), 344 (TF), 343 (TF), 202/6 (TF) und 203 (TF) der Gemarkung Sünching.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Abbildung: Lage des Geltungsbereiches. Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet IB Altmann; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

In der Gemeinde Sünching besteht dringender Bedarf an Flächen für Wohnnutzungen. Das Erfordernis zur Aufstellung des Deckblattes Nr. 05 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 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 z.T. bereits erfolgreich erwerben (Flächen des Umgriffs des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“), für die daran anschließenden Wohnbauflächen im Südosten steht die Gemeinde in Grundverhandlung und sieht dieser positiv entgegen. Die Neuausweisung gemischter Bauflächen südöstlich des bestehenden Weges stellt einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss dar.

Ziel der Änderung ist es, am Ortsrand von Sünching eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern. Hierbei kann gemäß dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und Erschließungseinheiten im Umfeld angeknüpft werden. Zudem erfolgt eine Herausnahme von geplanten Wohnbauflächen weiter westlich, die derzeit nicht verfügbar sind.

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

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

3.2 Bestand

Das Gelände wird fast gänzlich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Südosten befindet sich ein Gehölzbestand entlang der Flurstücksgrenze im Süden der Fl. Nr. 202/6 sowie vereinzelte Gehölze auf dem Grundstück selbst.

3.3 Entwicklung, Bedarfsbegründung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme sollen ausschließlich an den Bedarf angepasste Wohnbauflächen und kleinflächig gemischte Bauflächen in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers von Sünching geschaffen werden.

Die Gemeinde Sünching besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) von 2009. Darin ist der vorliegende Planungsbereich im Westen als geplante Wohnbauflächen und im Südosten als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung hin zu Wohnbauflächen, kleinflächig zu gemischten Bauflächen und der Herausnahme von dargestellten geplanten Wohnbauflächen ist nunmehr eine Änderung des rechtskräftigen, vorbereitenden Bauleitplanes notwendig.

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 05 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren „Am Hopfengarten II“, wobei der Umgriff des vorliegenden Deckblattes zusätzliche Erweiterungsflächen südöstlich des Bebauungsplangebietes einschließt, die eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung aufzeigen.

Bedarfsbegründung

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

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

Bevölkerungsentwicklung

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

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Sünching am 31.12.2020 bei 2.209 Einwohnern, am 30.12.2021 bei 2.182 Einwohnern. Bis zum 30.06.2022 stieg die Bevölkerungszahl wieder auf 2.225 Einwohner an. In den vergangenen Jahren wechselten sich Bevölkerungszuwachs und Einwohnerrückgang stetig ab.

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

Demnach soll die Bevölkerung von 2020 (2.209 EW) bis 2033 (2.410 EW) um 201 Einwohner bzw. rund 9 % zunehmen. Das bedeutet, dass die Einwohnerzahl jährlich um 0,7 % bzw. 15 Einwohner ansteigen wird. Dieser Trend kann mit der aktuellen Bevölkerungsentwicklung (Stand 30.06.2022: 2.225 Einwohner) bestätigt werden.

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

Siedlungsdichte

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

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

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

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

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

Haushaltsstrukturveränderung

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

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

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

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

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

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

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung zum Vorjahr
2010	1.898	873	2,17 EW/WE	
2011	1.967	801	2,46 EW/WE	+ 0,29/Jahr
2012	2.002	821	2,44 EW/WE	- 0,02/Jahr
2013	2.029	830	2,44 EW/WE	+/- 0,00/Jahr
2014	1.997	840	2,38 EW/WE	- 0,06/Jahr
2015	2.024	856	2,36 EW/WE	- 0,02/Jahr
2016	2.110	875	2,41 EW/WE	+ 0,05/Jahr
2017	2.127	878	2,42 EW/WE	+ 0,01/Jahr
2018	2.186	910	2,40 EW/WE	- 0,02/Jahr
2019	2.180	939	2,32 EW/WE	- 0,08/Jahr
2020	2.209	965	2,29 EW/WE	- 0,03/Jahr
2033		Prognose	2,20 EW/WE	

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

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

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

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

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

Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

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

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohngebäu- den (Neuerrichtungen)	Anzahl der Wohnun- gen 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 bewirtschaftlichen 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) und die zusätzlich im Flächennutzungsplan ausgewiesenen ca. 1,8 ha 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 einer 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 Helmunistraße“ entwickelte im Jahr 2003 insgesamt 12 Wohnbauflächen zur westlichen Ortsabrundung und beidseitigen Bebauung der Helmunistraße. Bis auf eine Parzelle sind diese bereits vollständig bebaut.

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

Im Jahr 2005 entwickelte die Gemeinde das Baugebiet „Ortsmitte Sünching“, bei der eine innerörtliche 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 „Dorfäckerstraße“ zur Aktivierung einer innerörtlichen Baulücke aufgestellt. Die betroffenen Flächen konnten zwischenzeitlich bebaut werden.

Im Jahr 2010 wurde das Baugebiet „Höhäcker I“ mit 18 Wohnbauparzellen entwickelt. Dieses Baugebiet ist bereits vollständig bebaut. Im Jahr 2013 wurde das Baugebiet „Höhäcker II“ mit 10 Wohnbauparzellen entwickelt. Dieses Baugebiet ist bis auf 3 Parzellen, auf die kein Zugriff besteht (Rückbehalt Feldeigentümer), vollständig bebaut.

Im Jahr 2013 wurde am westlichen Ortsrand von Sünching das Baugebiet „Höhäcker III“ mit 25 Wohnbauparzellen entwickelt. Dieses Baugebiet ist ebenfalls bereits vollständig bebaut.

Südlich daran anschließend wurde im Jahr 2016 das Baugebiet „Höhäcker IV“ mit 46 Wohnbauparzellen entwickelt. Hier ist aktuell nur noch 1 Parzelle unbebaut (Bauantrag liegt vor), 2 Parzellen wurden von der Gemeinde zurückerworben, da der Bauzwang nicht eingehalten wurde.

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. Verwiesen wird auch auf die Errichtung einer Mittelschule der „Montessori Fördergemeinschaft Sünching und Umgebung“ neben der Grundschule in Sünching, die im September 2025 in Betrieb geht, was zu einem weiteren Zuzug von jungen Familien mit Kindern führen wird, der jetzt schon in der Gemeinde verzeichnet wird.

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

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

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

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Weiterentwicklung Sünchings zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs nur nach Nordwesten möglich, da im Süden die Talaue 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 parallel zur vorliegenden Änderung aufgestellte Bebauungsplan „Am Hopfengarten II“, 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. Der Bedarf für die zusätzlich in der vorliegenden Änderung ausgewiesenen ca. 1,8 ha Wohnbau- und gemischten Flächen ist ebenfalls eindeutig statistisch nachgewiesen.

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

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm

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.

(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

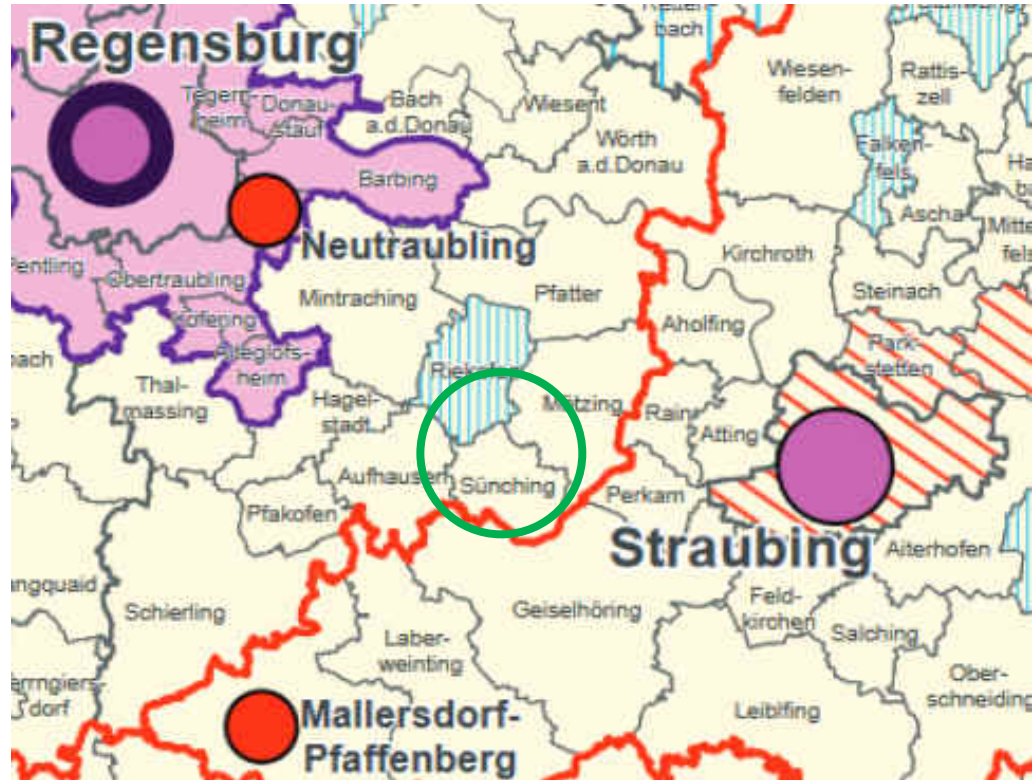
(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

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.



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

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 des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Hopfengarten II“ verwiesen.

Die geplanten Wohnbau- und gemischten Bauflächen schließen am südwestlichen Ortsrand von Sünching an bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen an.

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 Nordwesten sind laut Flächennutzungsplan ebenfalls als potentielle Wohnbauflächen dargestellt, sind derzeit jedoch nicht verfügbar. Diese werden im Zuge der Änderung nun als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Durch diese Rücknahme von Bauflächen wird die tatsächliche Neuausweisung auf ein verträgliches Maß reduziert und den o.g. Grundsätzen und Zielen entsprochen.

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 Entfernung von ca. 100 m. Der Bahnhof Sünching liegt ca. 1,2 km in Richtung Nordosten.

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.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der *Region 11 – Regensburg* ordnet die Gemeinde Sünching nach der Raumstruktur 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.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Gemeindegebiet wird dem Naturraum 064-C „Gäulandschaften im Dungau“ zugerechnet.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1994) keine Ziele formuliert.

4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

Gemäß Biotopkartierung Flachland befinden sich im Planungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine amtlich kartierten Biotope.

4.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet. Drei Fundpunkte werden ca. 270 m bis 400 m südöstlich außerhalb des Planungsgebietes angezeigt. Es handelt sich hier um ein Vorkommen von Gemeiner Flußmuschel, Eisvogel und Uferschwalbe aus den Jahren 1986 bis 2017. Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Strukturen wird von keiner Beeinträchtigung für die Arten ausgegangen.

4.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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.

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

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht betroffen sind: Aufgrund der Meidedistanzen von Bodenbrütern gegenüber angrenzenden Wohngebieten und gemischten Bauflächen (Wohngebiet im Norden, gemischte Bauflächen im Osten) wird davon ausgegangen, dass sich keine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt. Evtl. notwendige Rodungen müssen außerhalb der Brut- und Nistzeiten und ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar stattfinden, so dass es zu keiner Schädigung Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Für die übrigen Artengruppen sind keine geeigneten Lebensräume im Eingriffsbereich vorhanden. Ggf. sind weitere Untersuchungen im Rahmen nachfolgender Planungen erforderlich.

4.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht zu beachten.

4.9 Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren

Das Planungsgebiet weist von Nordwesten nach Südosten ein leicht abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 700 m eine ungefähre Höhendifferenz von 5,5 m.

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Gemeinde selbst und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich geschieht im Trennsystem.

Hierzu wird im Planungsgebiet eine neue Schmutzwasserhaltung in der Trasse der Erschließungsstraßen vorgesehen, an die jeweils sowohl die öffentliche Verkehrsfläche wie auch die privaten Grundstücksflächen angebunden werden. Im Detail wird in diesem Zusammenhang auf die Entwässerungsplanung verwiesen, die in nachfolgenden Planungen erarbeitet wird. Ebenso wird eine evtl. erforderliche wasserrechtliche Behandlung auf der Planungsebene Bebauungsplan geprüft und ggf. eingeleitet. Die Entwässerungsplanung erfolgt dabei in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Gemeinde sichergestellt. Innerhalb des Planungsgebietes ist eine neue Kanalisation zu schaffen, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anbindet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Mit dem Auftreten von Starkregenereignissen ist zunehmend zu rechnen und die Kanalisation entsprechend auszurichten und zu dimensionieren. Dies ist im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen. Es erfolgt hierbei eine klare Trennung zwischen öffentlicher und privater Niederschlagswasserbeseitigung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“ wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

„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. Auf Ebene Bebauungsplan sind ggf. Rückhaltungen mit Notüberlauf vorzusehen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Auf die nachgeordnete Entwässerungsplanung wird verwiesen.

Hinweise

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

5.3 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).

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Regensburg – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Regensburg anzuzeigen.

5.4 Hochwasser, Hangwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch wird er von wassersensiblen Bereichen tangiert.

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 werden soll.

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

5.5 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Bayernwerk AG* gewährleistet.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

5.6 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. Eine Vorlaufzeit von 6 Monaten ist zu beachten.
- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Vodafone GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. In diesem Fall wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com.

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

5.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind.

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

7 DENKMALSCHUTZ

7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	KURZBESCHREIBUNG
D-3-7140-0058	Vorgeschichtliche Siedlung, neuzeitlicher Friedhof.

Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG:

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.



Abbildung Bodendenkmal, Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, verändert Komplan

Es erfolgte bereits eine Voruntersuchung in einem Teilbereich mit dem Ergebnis, dass Befunde angetroffen wurden. Weitere Grabungen sind für Juni 2025 geplant.

7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal (D-3-75-201-8 Nebenkirche, katholische Kirche, Saalkirche) befindet sich ca. 150 m südwestlich. Es bestehen keine direkten Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

8 VERKEHR

Örtlicher / Überörtlicher Straßenverkehr

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 ausgebaut. Neben der Fahrbahn ist hin zum angrenzenden, neuen Graben ein überfahrbares Bankett vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die Bahn und Buslinien repräsentiert. Der Bahnhof befindet sich ca. 1,3 km nordöstlich des Planungsgebietes. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 100 m südöstlich an der Krankenhausstraße.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

Verkehrslärm

Auf die Planungsflächen wirken bereits Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ein. Hierzu zählen die bestehende Straße „Am Hopfengarten“ und die Helmunistraße im Nordosten. 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 Krankenhausstraße/ Staatsstraße St2146 ist ca. 100 m südöstlich entfernt. Aufgrund der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung wird von keinen negativen Auswirkungen ausgegangen.

Die Regensburger Straße/ St2111 ist ca. 660 m nordöstlich entfernt. Die Bahnlinie Regensburg – Straubing liegt ca. 1,2 km nordöstlich. Aufgrund der Distanzen zu den Verkehrsachsen sind ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Bauleitplanung und die Neuausweisung von Wohnbauflächen und kleinflächig gemischten Bauflächen 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.

Gewerbelärm

In ca. 100 m südöstlicher 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 gemischte Bauflächen dargestellt.

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

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung der Ausweisung befinden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Sünching in der Naturraum-Einheit 064-C „Gäulandschaften im Dungau“.

Gelände / Topographie

Das Planungsgebiet weist von Nordwesten nach Südosten ein leicht abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 700 m eine ungefähre Höhendifferenz von 5,5 m.

Boden

Die Spannweite der Ackerzahlen liegt innerhalb des Geltungsbereiches zwischen 45 und 76. Im Vergleich dazu: die Ackerzahlen im Landkreis Regensburg liegen im Durchschnitt bei 49. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer bis hoher Bonität.

Vegetationsbestand

Abgesehen von den vorhandenen Verkehrsflächen wird das Gebiet im Wesentlichen durch strukturarme Ackerflächen geprägt. Lediglich im Südosten im Bereich der Fl. Nr. 202/6 ist Grünland mit Gehölzstrukturen vorhanden.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf und die daraus resultierenden Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Am Hopfengarten II“ und ggf. weiterer Bebauungspläne ermittelt und bereitgestellt. Auf die dort getroffenen Aussagen wird verwiesen.

11 ANLAGE: UMWELTBERICHT

11.1 Beschreibung der Planung

11.1.1 Inhalt und Ziele der Änderung

Ziel der Änderung ist es, am Ortsrand von Sünching eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern. Hierbei kann gemäß dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und Erschließungseinheiten im Umfeld angeknüpft werden. Zudem erfolgt eine Herausnahme von geplanten Wohnbauflächen weiter westlich, die derzeit nicht verfügbar sind.

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

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 Fläche für die Herausnahme beträgt 14.635 m². Die Fläche für die Neuausweisung beträgt 25.640 m².

Die Planungsflächen wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind leicht von Nordwesten nach Süden geneigt.

11.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Standortalternativenprüfung

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Ziffer 3.3 Bedarfsbegründung verwiesen.

11.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

11.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, wird die Gemeinde Sünching dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

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).

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.

11.2.2 Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching, ortsüblich bekanntgemacht am 26.02.2010, ist ein Landschaftsplan integriert.

Im Landschaftsplan ist im Geltungsbereich der Änderung eine anzustrebende Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese wird im Zuge dieser Bauleitplanung überplant und nach außen an den neuen Ortsrand verlagert.

Im Westen grenzen Flächen an, für die das Anstreben einer „Mindestausstattung an Hecken und naturnahen Kleinstrukturen“ dargestellt ist.

11.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

11.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

11.3.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching und umfassen eine Fläche von ca. 2,5 ha Neuausweisung und ca. 1,7 ha Herausnahme. Im Nordosten, Nordwesten und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten und Südosten setzen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen bzw. gemischte Flächen von Sünching fort.

Im Nordosten liegt die Straße „Am Hopfengarten“. 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 überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind leicht von Nordwesten nach Süden geneigt. Gehölze oder Sträucher sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nur randlich im Südosten vorhanden.

Auf die Änderungsflächen wirken bereits Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen „Am Hopfengarten“ und die Helmunistraße ein. Diese sind jedoch aufgrund der Funktion und Dimensionierung sowie der hier verlaufenden, eher geringen Verkehrsbewegungen als nicht erheblich einzustufen.

Die Krankenhausstraße/ Staatsstraße St2146 ist ca. 100 m südlich entfernt. Die Regensburger Straße/ St2111 ist ca. 740 m nordöstlich entfernt. Die Bahnlinie Regensburg – Straubing liegt ca. 1,2 km nordöstlich entfernt. Aufgrund der Distanzen sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung gehen hiervon ebenfalls keine negativen Auswirkungen aus.

Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld entstehen ebenfalls Immissionen auf den Planungsflächen.

Somit sind die Änderungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Radwege sind nicht vorhanden.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

11.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

In der Umgebung bestehen Straßen, Flurwege, Geländemulden, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der derzeitigen überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und Nähe zu Ortsstraßen ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

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

Nach Information des FIS-Natur online liegt das Flurstück in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) Gäulandschaften im Dungau mit „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ als potentielle natürliche Vegetation. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Nr. 16).

Die Änderungsflächen sind nicht als Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulisse kartiert.

Aufgrund der intensiven Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten. Lediglich ein Vorkommen von Feldbrütern ist nicht auszuschließen. Da jedoch im Umfeld genügend Ausweichlebensräume vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

11.3.3 Schutzgut Boden

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

Gemäß BayernAtlas liegen im Bereich der Änderung (Neuausweisung) laut Bodenschätzung die Bodenart Lehm mit Ackerzahlen von 66 - 83 vor.

Im Zuge des parallel aufgestellten Bauleitplanverfahrens „Am Hopfengarten II“ wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Aus dieser ging u.a. hervor, dass im Änderungsbereich 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)

Hinweise zu Altlasten, Auffüllungen, Dolinen, Bergbau oder Geotopen liegen nicht vor. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

11.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine oberflächennahen Gewässer vorhanden.

Die Große Laber verläuft in ca. 400 m südöstlicher Richtung. Aufgrund der Distanz liegen die Planungsflächen 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.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und den Straßenverkehr im Umfeld.

Bei der durchgeführten Baugrunderkundung Im Zuge des parallel aufgestellten Bauleitplanverfahrens „Am Hopfengarten II“ wurde Grundwasser angetroffen. Es 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 sandigenen/ kiesigen Bereichen), Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen.“ (Baugrunderkundung, S. 8)

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

11.3.5 Schutzgut Klima / Luft

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

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen eher gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Süden. Trotz der infrastrukturellen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Planungsgebiet als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Diese sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden. Der Planungsbereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Sünching.

Großräumig versiegelte und bebaute Flächen im näheren Umfeld existieren bereits.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

11.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Änderungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Sünching und sind leicht von Nordwesten nach Süden geneigt. Die Flächen sind aus Richtung Norden, Westen und Süden aus einsehbar.

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzflächen, Gebäude sowie Ortsstraßen.

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

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, kleinere Ortschaften mit ländlichem Charakter sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

11.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Für diese Flächen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 7 DSchG hingewiesen.

Für die restlichen Bereiche der Planungsflächen gilt: sollten Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange sind nicht berührt.

11.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

11.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Im Rahmen der Abschichtung werden die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend der Ergebnisse des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“ dargestellt. Für die in der vorliegenden Änderung zusätzlich ausgewiesenen Wohnbau- und gemischten Flächen werden ähnliche Auswirkungen erwartet, so dass hier nicht differenziert wird. Für die Flächen der Herausnahme sind in Bezug auf die Schutzgüter nur positive Auswirkungen zu erwarten, die nicht explizit aufgeführt werden.

11.4.1 Schutzgut Mensch

Durch die Bauleitplanung entstehen versiegelte und bebaute Flächen im Umfeld von vorhandenen Wohnnutzungen. Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Bebauung (baubedingt).

Auf das Planungsgebiet wirken bereits die vorhandenen Emissionsquellen der umliegenden Straßen, Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzung ein. Schalltechnische Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

Auf die wohnbaulich genutzten angrenzenden Parzellen im Umfeld sind unterschiedliche Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien und offenen Lage können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzungen zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen sowie Fußwege wird gemäß der Erschließungsplanung im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Am Hopfengarten II“ zukünftig geringfügig über der aktuellen Urgeländehöhe liegen. Je Parzelle sind Höhenbezugspunkte für die Erdgeschossrohfußbodenoberkanten (EFOK) festgesetzt, die sich an der Höhenlage der angrenzenden Straße orientieren und diese geringfügig (0,10 m) überschreiten dürfen. Hintergrund für die Festsetzung der EFOK-Höhen ist u.a. der Schutz der Bauparzellen vor eindringendem Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen. Gemäß den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 3.14 sind Auffüllungen bis zum Niveau der festgesetzten Höhenbezugspunkte je Parzelle zulässig.

Sowohl mit der Herstellung der Erschließungsstraßen und Fußwege als auch durch die festgesetzten Höhenbezugspunkte der EFOK und zulässigen Auffüllungen wird sich das zukünftige Geländeniveau gänzlich verändern bzw. nicht mehr vorhanden sein. Ein Bezug der zukünftigen Abstandsflächen zum Urgelände (gemäß Regelung BayBO) ist somit nicht mehr sinnvoll. Es erfolgt eine abweichende Festsetzung zum Bezug der Abstandsflächen auf das hergestellte Gelände.

Damit können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (und das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) vermieden werden.

Es ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen durch das Allgemeine Wohngebiet im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Aufgrund der Größe der Siedlungsflächenerweiterung ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs jedoch als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Schule etc.) in Betracht gezogen werden.

Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen durch den Ausbau der Straße „Am Hopfengarten“ sind nicht zu erwarten. Die Straßenplanung erfolgte bewusst im Hinblick auf einen konfliktfreien Begegnungsverkehr, landwirtschaftlichen Verkehr sowie der Verkehrsberuhigung.

Die Überplanung der vorhandenen Geländemulden kann negative Auswirkungen auf die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vernässung) vermeiden.

Die im Umfeld vorhandenen Geländemulden und Flurweg bleiben weiterhin bestehen.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch die getroffenen Festsetzungen (Gebäudehöhen, Randeingrünung, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen minimiert werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

11.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Ein Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist (überwiegend landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an Straßen) und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen, Straßen sowie die Nutzung selber bereits anthropogen beeinflusst ist.

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

Nach Abarbeitung/ Abschichtung der entsprechenden Pflanzen- und Tiergruppen (SaP-Prüfliste 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 (überwiegend 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 es aufgrund der bestehenden Wohnnutzung sowie der Straßen im Umfeld unwahrscheinlich, dass die Feldlerche auf den Planungsflächen den Brut- oder Hauptlebensraum haben könnte.

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

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen kann der Eingriff kompensiert werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (Randeingrünung, Mindestbegrünung etc.) können negative Umweltauswirkungen vermieden werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

11.4.3 Schutzgut Boden

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

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Auf den bebaubaren Flächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Das Bodengutachten ergab, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Planungsflächen nicht möglich ist. Es sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen notwendig.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Nutzungen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen, sind nicht geplant.

11.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, unter Einhaltung der einschlägigen Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in einem oberirdischen Regenrückhaltebecken gesammelt. Von hier erfolgt eine Einleitung in den Regenwasserkanal in der Straße „Am Hofengarten“. Das im Umfeld anfallende Hangwasser wird ebenfalls gezielt dem Regenwasserkanal zugeführt.

Negative Auswirkungen auf die im Umfeld bestehenden Bachläufe sind nicht zu erwarten.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers generell nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

11.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches sind durch die entstehenden Wohnnutzungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Planungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

11.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im weiten und nahen Umfeld der Planungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die bauliche Entwicklung im Allgemeinen Wohngebiet wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der noch freien Flur wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Südosten und Westen zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Sünching wahrgenommen werden.

Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern und Randeingrünung können eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Die verbindlich zugeordneten Flächen würden nicht aufgewertet werden.

Der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

11.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt bzw. müssen ggf. in noch aufzustellenden Bebauungsplänen festgesetzt werden:

- Festsetzung einer Randeingrünung in Richtung Norden, Westen und Süden
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der privaten Grundstücke
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen
- Beschränkung der zu versiegelnde Fläche durch GRZ und GFZ
- Beschränkung der zulässigen Wand- und Firsthöhen
- Festsetzungen zur Dachformen und -farben, Begrünung von Flachdächern
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen

11.7 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde Sünching nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen durch die Umsetzung der Änderung sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

11.8 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Kompensationsumfang von 6.930,95 m² für den Umgriff des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“ kann auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 241/1 der Gemarkung Haidenkofen, Gemeinde Sünching, erbracht werden. Ggf. sind im Zuge der Aufstellung weiterer Bebauungspläne weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

11.9 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Für detaillierte Informationen zum Schutzgut Boden und Wasser erfolgte eine Baugrunduntersuchung.

11.10 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

11.11 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLANUNG REGION 11:

<https://www.region11.de/>