

# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „WOHNANLAGE FABRIKSTRASSE“ GEMEINDE SÜNCHING**

## **BEGRÜNDUNG - VORENTWURF**

### **TRÄGER DER PLANUNGSHOHEIT:**

Gemeinde Sünching  
Schulstraße 26  
93104 Sünching



Tel.: 09480 / 9380 - 0  
Fax: 09480 / 9380 - 20

[www.suenching.de](http://www.suenching.de)  
Email: [poststelle@vg-suenching.de](mailto:poststelle@vg-suenching.de)

Sünching, den 15.04.2025

---

Robert Spindler, Erster Bürgermeister

### **PLANUNG:**

**SO+** LAND  
SCHAFTS  
ARCHITEKTUR

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL [ao@seidl-ortner.de](mailto:ao@seidl-ortner.de)

Osterhofen, den 15.04.2025

---

Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                                                     |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....                                                             | 3  |
| 1.1 | Anlass und Aufstellungsbeschluss.....                                                               | 3  |
| 1.2 | Ziel und Zweck der Planung.....                                                                     | 4  |
| 2   | Darstellungen im Flächennutzungsplan.....                                                           | 5  |
| 3   | Ausgangssituation.....                                                                              | 5  |
| 3.1 | Lage im Ortszusammenhang.....                                                                       | 5  |
| 3.2 | Regionale Lage und Gemeindestruktur.....                                                            | 6  |
| 3.3 | Bevölkerung – Entwicklung und Prognose.....                                                         | 7  |
| 3.4 | Derzeitige Nutzung.....                                                                             | 8  |
| 3.5 | Verkehrsanbindung.....                                                                              | 8  |
| 3.6 | Boden- und Grundwasserverhältnisse.....                                                             | 8  |
| 3.7 | Kultur- und Sachgüter.....                                                                          | 8  |
| 3.8 | Altlasten.....                                                                                      | 8  |
| 4   | Planungskonzept.....                                                                                | 9  |
| 4.1 | Entwurf.....                                                                                        | 9  |
| 4.2 | Höhenlage und Höhe der Gebäude.....                                                                 | 11 |
| 4.3 | Grünordnung.....                                                                                    | 11 |
| 4.4 | Ver- und Entsorgung.....                                                                            | 11 |
| 4.5 | Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr.....                                              | 12 |
| 4.6 | Immissionsschutz.....                                                                               | 12 |
| 4.7 | Auswirkungen, Beeinträchtigungen.....                                                               | 13 |
| 5   | Planungsinhalt (Abwägung und Begründung).....                                                       | 14 |
| 5.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung.....                                                              | 14 |
| 5.2 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....                                                    | 14 |
| 5.3 | Festlegung privater Grünflächen.....                                                                | 14 |
| 5.4 | Dachformen, -farben und Firstrichtungen.....                                                        | 14 |
| 5.5 | Stellplätze und Garagen.....                                                                        | 15 |
| 5.6 | Hinweise.....                                                                                       | 15 |
| 6   | Grünordnung, Natur und Umwelt.....                                                                  | 15 |
| 6.1 | Ziele der Grünordnung.....                                                                          | 15 |
| 6.2 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger<br>Auswirkungen..... | 16 |
| 6.3 | Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....                                                    | 16 |
| 7   | Abwägung nach dem Baugesetzbuch.....                                                                | 16 |

### Anlage:

- Immissionstechnischer Bericht, IFB Eigenschenk GmbH vom 28.07.2025

# 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

## 1.1 Anlass und Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Sünching hat in der Sitzung am 21.01.2025 beschlossen, für den Bereich der ehem. Landwirtschaftlichen Hofstelle Fabrikstr. 1 in Sünching einen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wohnanlage Fabrikstraße“ zur Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO aufzustellen. Dieser dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), sodass er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entwickelt werden soll.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr.1353/2, 1353/6 und teilweise 1338/2, Gmkg. Sünching (siehe Lageplan).

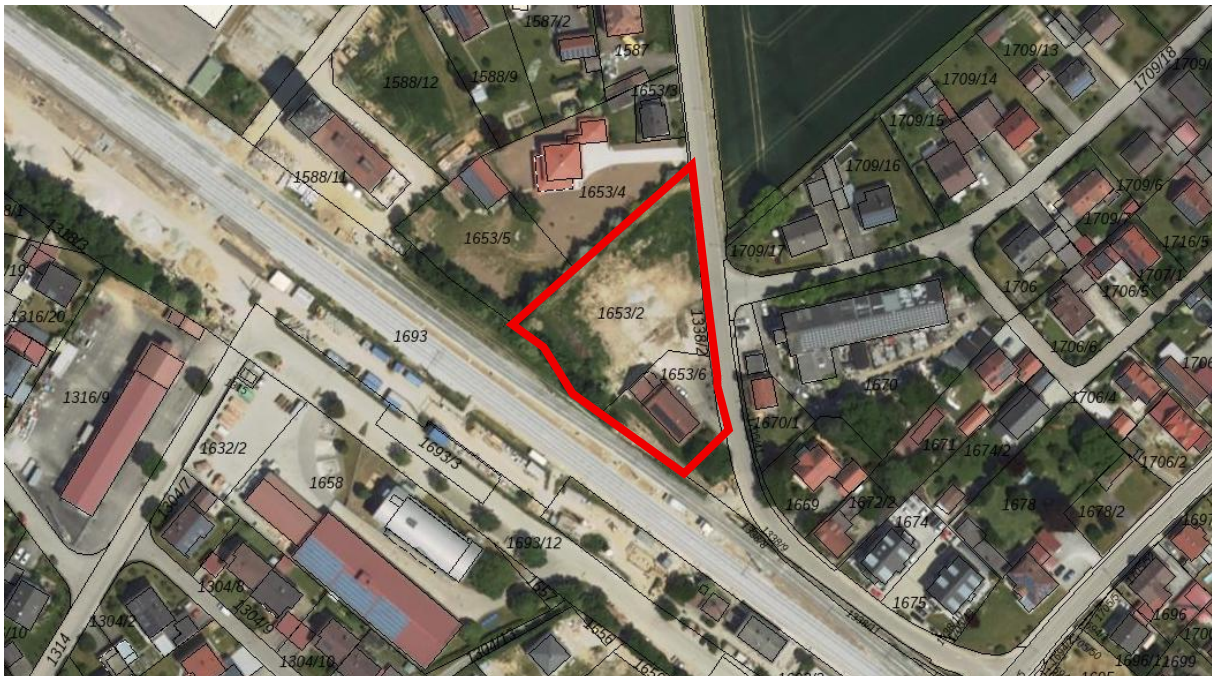


Abbildung 1: Ausschnitt Bayern-Atlas, rotumrandet = Geltungsbereich

Gemäß § 13a Ans. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind:

- festgesetzte Grundflächen < 20.000 m<sup>2</sup>
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Bei der vorliegenden Maßnahme der Innenentwicklung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, die der Nutzung als Mischgebiet zugeführt werden sollen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 3.875 m<sup>2</sup>. Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet dargestellt.

## **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Für die beabsichtigte Entwicklung des Mischgebiets müssen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das neu ausgewiesene Mischgebiet wird vorliegender Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Flächen der Innenentwicklung wieder nutzbar zu machen und den örtlichen Bedarf an Wohnungen zu decken.

## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching wird das zukünftige Baugebiet „Wohnanlage Fabrikstraße“ als gemischte Baufläche dargestellt. Das bestehende Gebäude auf der Flur-Nr. 1653/6 wird gewerblich genutzt.

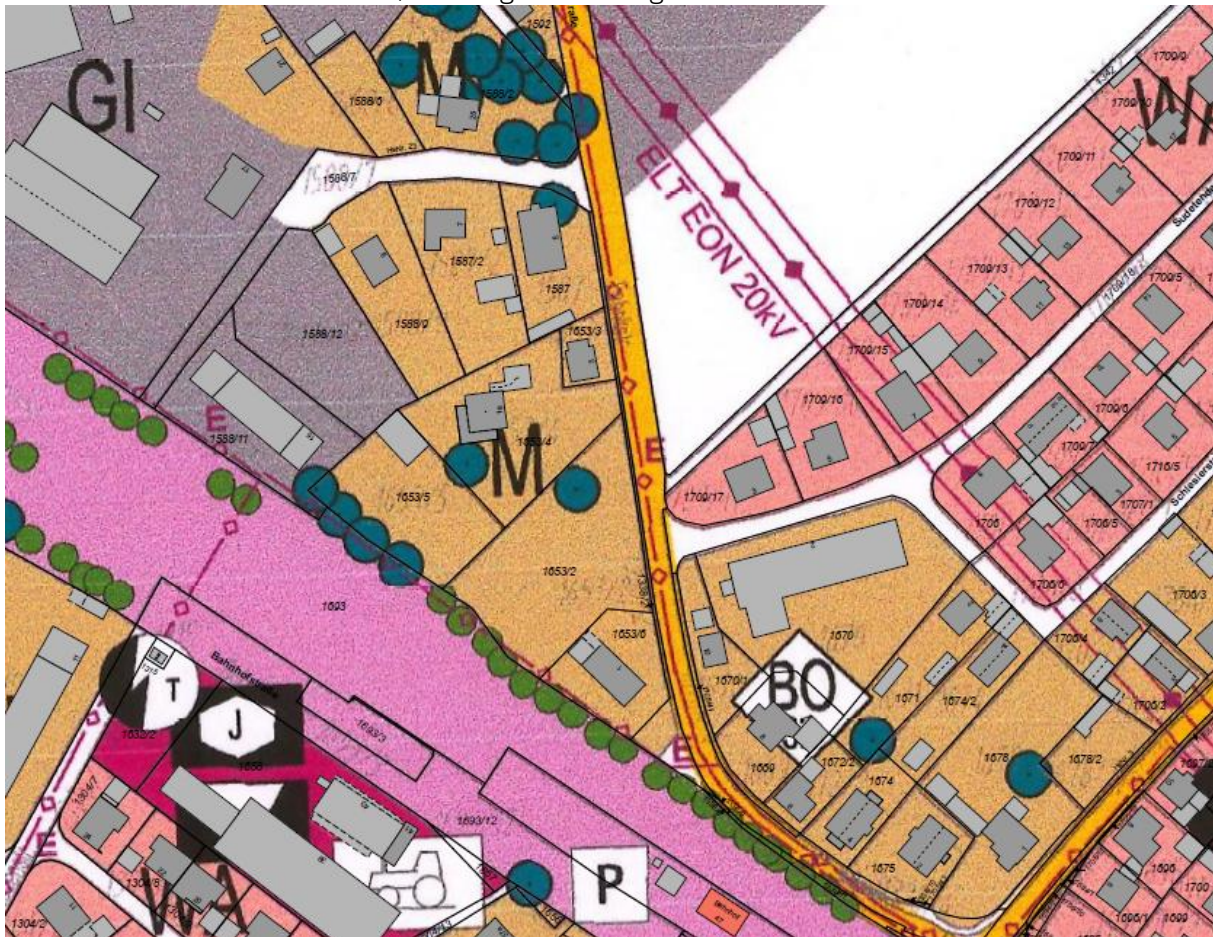


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Sünching

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorliegenden Bauleitplanverfahren sind hierdurch gegeben.

## 3 Ausgangssituation

### 3.1 Lage im Ortszusammenhang

Das für die Bebauungsplanaufstellung betroffene Gebiet liegt im Landkreis Regensburg sowie im Gemeindegebiet Sünching. Die Fläche des Baugebiets liegt westlich der namensgebenden „Fabrikstraße“ und schließt südlich unmittelbar an die bestehende Siedlungsflächen an.

Bei der zur Bebauung vorgesehene Fläche der Flur-Nr. 1653/2 handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle. Die Hofstelle wurde bereits abgebrochen und die Anlagen rückgebaut.

Südwestlich zum Geltungsbereich verläuft die Bahnlinie 5830 von Passau bis Obertraubling.

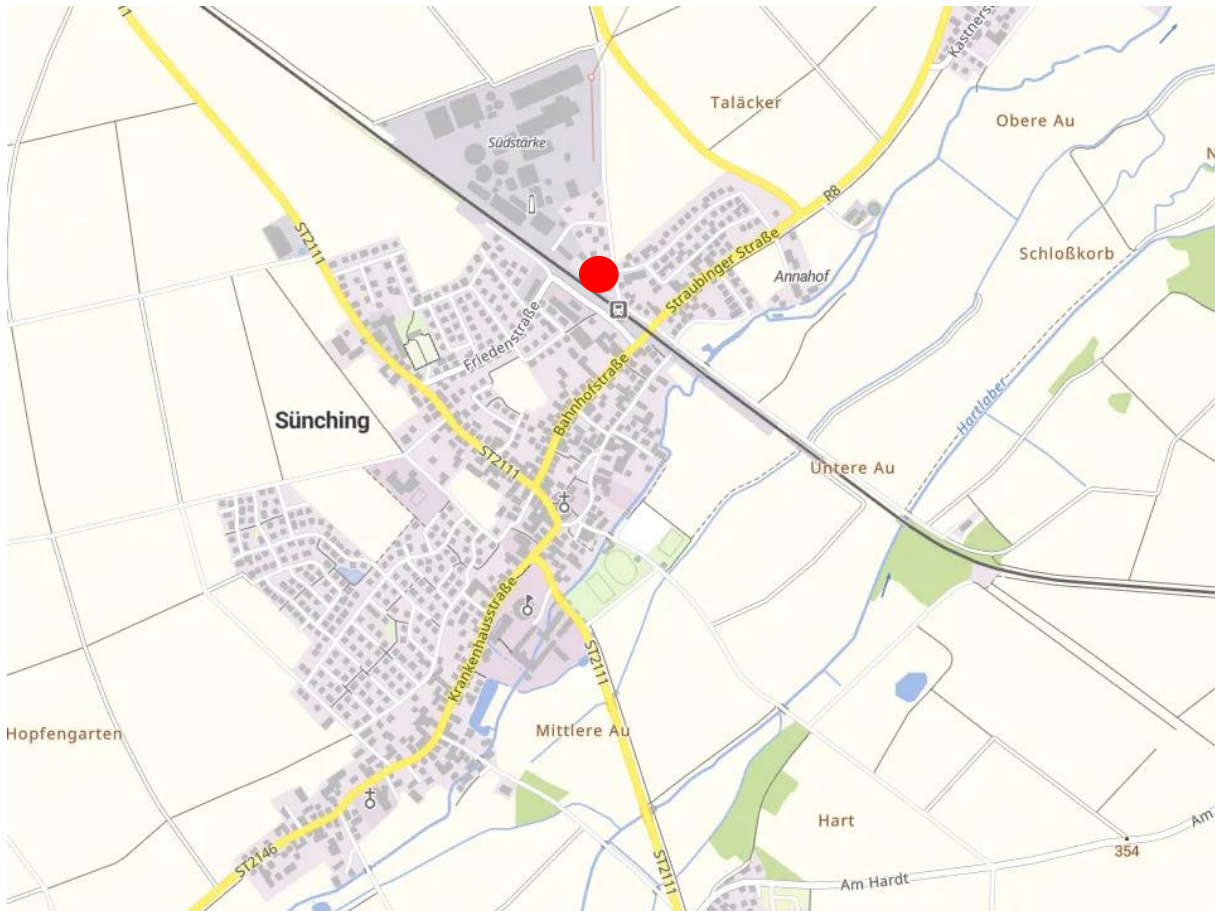


Abbildung 3: Ausschnitt BayernAtlas

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 3.875 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Sünching ist eine Gemeinde im Landkreis Regensburg.

Die Nachbargemeinden von Sünching, die direkt an das Gemeindegebiet grenzen und im Landkreis Straubing-Bogen liegen, sind Geiselhöring und Laberweinting.

Die Gemeinde Sünching ist der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Sünching, zu der auch die Gemeinden Aufhausen, Mötzing und Riekofen gehören. Diese Verwaltungsgemeinschaft gehört jedoch zum Landkreis Regensburg.

Das Gebiet der Gemeinde Sünching (1.941 ha) besteht aus den Gemeindeteilen Sünching, Am Hardt, Haidenkofen und Ziegelstadel.

### 3.3 Bevölkerung – Entwicklung und Prognose

Zum 31.12.2019 wies die Gemeinde Sünching einen Bevölkerungsstand von 2.180 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

| Bevölkerungs-<br>stand am 31.12... | Personen<br>insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren |                    |                  |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
|                                    |                        | unter 18                      | 18 bis<br>unter 65 | 65 oder<br>älter |
| 2019                               | 2 180                  | 407                           | 1 295              | 478              |
| 2020                               | 2 210                  | 410                           | 1 320              | 480              |
| 2021                               | 2 230                  | 410                           | 1 330              | 490              |
| 2022                               | 2 250                  | 410                           | 1 340              | 500              |
| 2023                               | 2 260                  | 420                           | 1 330              | 520              |
| 2024                               | 2 280                  | 420                           | 1 340              | 530              |
| 2025                               | 2 300                  | 420                           | 1 340              | 540              |
| 2026                               | 2 310                  | 430                           | 1 330              | 560              |
| 2027                               | 2 330                  | 440                           | 1 320              | 580              |
| 2028                               | 2 350                  | 440                           | 1 310              | 590              |
| 2029                               | 2 360                  | 450                           | 1 310              | 610              |
| 2030                               | 2 370                  | 440                           | 1 300              | 630              |
| 2031                               | 2 390                  | 440                           | 1 300              | 650              |
| 2032                               | 2 400                  | 430                           | 1 300              | 670              |
| 2033                               | 2 410                  | 430                           | 1 290              | 690              |

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Quelle Demographie-Spiegel Bayern, Gemeinde Sünching, Hrsg. im Juli 2019

Laut Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerungsanzahl für Sünching bis zum Jahr 2033 gegenüber 2019 um rund 230 Einwohner zunehmen. Aktuell wohnen 2.249 Menschen in der Gemeinde.

Die jüngere Bevölkerung wird im Vergleich zwischen 2019 und 2033 um rund 23 Personen und die Zahl der älteren Mitbürger über 65 Jahre wird um rund 212 Personen zunehmen. Die mittlere Generation nimmt bis 2033 um 5 Personen ab.

Diesem Umstand wird natürlich auch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens Rechnung getragen. Hier wird unter anderem explizit auf die Belange der älteren Generation eingegangen (barrierefrei zugänglicher Wohnraum). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird zudem versucht junge Familien am Ort zu halten bzw. zum Zuzug zu bewegen.

### **3.4 Derzeitige Nutzung**

Die Flächen des Bebauungsplans werden zum Teil gewerblich genutzt. Das Flurstück Flur-Nr. 1653/2 liegt aktuell brach. Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich im Privateigentum.

### **3.5 Verkehrsanbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereiches über die Fabrikstraße im Osten.

### **3.6 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **3.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler wieder. Westlich und nordwestlich befinden sich Bodendenkmäler.

### **3.8 Altlasten**

Über Altlasten und Schadenfälle liegen für den Geltungsbereich keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die Bauwerber empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Entwurf



Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Wohnbebauung und deren Erschließung auf der Flur-Nr. 1653/2 geschaffen werden. Für das bestehende Gebäude auf der Flur-Nr. 1653/6 sind entsprechende bauliche Entwicklungen möglich.

Für die Flur-Nr. 1653/2 ist eine Bebauung mit einer Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten vorgesehen.



Abbildung 6: Ansichten aktueller Bebauungsentwurf

Die vorgehene dreigeschossige Bebauung sieht im obersten Stockwerk ein Staffelgeschoss vor. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen.

An der Nord-West-Grenze bildet ein Carport mit einer durchgehend geschlossener Rückseite eine Abtrennung zum Nachbargrundstück.



Abbildung 7: Ausschnitt aktuelles Baukonzept

Die zulässige Wandhöhe beträgt traufseitig max. 10,50 m. Das oberste Geschoss ist unter Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe von 10,50 m als Staffelgeschoss (§16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BauNVO) auszuführen. Die Außenwand des Staffelgeschosses ist gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses umlaufend um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

Für die Wohnbebauung wurde ein Baufenster definiert. Für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (wie Müllhäuschen u.ä.) wurden ebenfalls entsprechende Flächen festgelegt.

Den Wohneinheiten im EG können Frei- und Grünflächen in attraktiver zugeordnet werden.

Entlang der Fabrikstraße wurden zeichnerisch die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

Geländeauffüllungen sind bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig. An den Parzellengrenzen ist das Gelände an das vorhandene Niveau des Nachbargrundstücks anzugleichen.

## 4.2 Höhenlage und Höhe der Gebäude

Für die Gebäude werden im Bebauungsplan Wandhöhen (bezogen auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche) und Dachneigungen festgesetzt. Die maximal zulässig Wandhöhe beträgt 10,5 m und ermöglicht eine flächensparende Bauweise mit bis zu drei Vollgeschossen.

## 4.3 Grünordnung

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen oder gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird zudem je angefangenen 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

## 4.4 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebiets erfolgt über die Bayerwerk AG und wird somit gewährleistet.

### Telekommunikation

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Baugebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen.

### Schmutzwasserentsorgung

Die häusliche Schmutzwasserentsorgung ist in den gemeindlichen Abwasser-Mischwasserkanal einzuleiten und kann über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Sünching abgeleitet werden. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Der Bauherr/ Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Pufferzisternen zu sammeln und einer Nutzung zuzuführen (z.B. Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung). Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Sickerfähigkeit des örtlich anstehenden Bodens ist gesondert zu überprüfen. Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und auf die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Ist eine Versickerung aufgrund der Standortverhältnisse nicht möglich, darf das überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt (max. mit 0,75 l/sec pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Größe der entsprechenden Pufferzisterne ist im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über ein Entsorgungsunternehmen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen rechtzeitig am Straßenrand bereitzustellen. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entleerung entsprechend am Sammelpunkt aufzustellen.

### **4.5 Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr**

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

### **4.6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrags Nr. 2025-108059-01-1 mit Datum vom 28.07.2025 erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den Schienenverkehr hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (MI) verglichen, um zu überprüfen, ob dem Untersuchungsbereich die vorgesehene Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 4 des Schallgutachtens dargestellt.

Die durchgeführte Prognoseberechnung zeigt bezüglich des Verkehrslärms, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (MI) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschritten werden können. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen tags bei maximal 9 dB(A) und nachts bei maximal 21 dB(A).

Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sollten an den lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann, die Anordnung schützenswerter Räume vermieden werden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume oder Schlafräume. Küchen, Bäder, Abstellräume oder Treppenhäuser werden in der Regel nicht als schutzbedürftig angesehen, da innerhalb dieser Räume kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig. Des Weiteren sind beispielsweise Schallschutzverglasungen der Balkone und Prallscheiben vor den Fenstern zu schützenswerten Räumen an lärmexponierten Fassaden zu überdecken.

An besonders ruhebedürftigen Räumen (z. B. Schlafräume) an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind, sollten die Grundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.

Auf nächtliche Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden. Nach gängiger Rechtsprechung ist bei Tagaufenthaltsräumen, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, im Gegensatz zu Schlafräumen Stoßlüften durchaus zumutbar.

## **4.7 Auswirkungen, Beeinträchtigungen**

### Verkehr

Durch die Ausweisung von bis zu 16 Wohneinheiten wird der Individualverkehr durch die zukünftigen Anwohner entsprechend zunehmen. Während der Bauphasen herrscht reger Baustellenverkehr. Das Verkehrsaufkommen entspricht jedoch einer normalen Wohngebietsnutzung.

### Landwirtschaft/Innenentwicklungspotential

Durch die geplante Bebauung wird vorhandenes Innenentwicklungspotential aktiviert. Der Landwirtschaft werden hierdurch keinen Flächen entzogen.

Einschränkungen bestehender Betriebe durch die Ausweisung von des Mischgebiets sind nicht zu erwarten. Im näheren Umgriff (200 m Radius) zum Baugebiet befinden sich keine landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind somit nicht zu befürchten.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,60 bestimmt. Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,90 festgesetzt.

### **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind max. 16 Wohneinheiten je Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Die aktuelle Planung für die Wohnbebauung auf der Parzelle 1 sieht 14 Wohneinheiten vor.

### **5.3 Festlegung privater Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung des unbebauten Baugrundstücks (Parzelle 1) sind pro 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote entlang der Fabrikstraße können hierfür angerechnet werden. Die Anlage von geschotterten Flächen / Steingärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist, aufgrund natur- und artenschutzfachlicher Belange unzulässig.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

### **5.4 Dachformen, -farben und Firstrichtungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wurde je nach Wandhöhe differenziert festgesetzt.

Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind auch Flachdächer mit Dachbegrünung oder auch Pultdächer erlaubt.

Für Dachneigung und Farbe der Dachdeckung sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

## 5.5 Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze sind gemäß der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Sünching" in der zum Tag der Einreichung der Genehmigungsplanung aktuellen Fassung nachzuweisen.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

## 5.6 Hinweise

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten“ und „Altlasten und Schadenfälle“ angeführt.

# 6 Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind die Erstellung eines Umweltberichtes und die Abhandlung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

## 6.1 Ziele der Grünordnung

- Durchgrünung der Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes

## 6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

### Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Durchgrünung des Baugebiets durch Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Zaunsockel

### Schutzgut Wasser:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers wenn aufgrund der Standortbedingungen möglich
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

### Schutzgut Boden:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

### Schutzgut Landschaftsbild:

- Durchgrünung des Baugebiets durch Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen
- Festsetzungen zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen

### Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Eingrünung / Durchgrünung des Baugebiet gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert.

## 6.3 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung keine Flächen verloren, da Flächen der Innenentwicklung herangezogen wurden.

# 7 Abwägung nach dem Baugesetzbuch

Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch ist in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind in § 1a BauGB speziell hervorgehoben. Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach §1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der **sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden**, die **Wiedernutzbarmachung von Flächen**, Möglichkeiten der **Innenentwicklung** oder die **Begrenzung von Bodenversiegelungen**.<sup>1</sup>

Die oben genannten abwägungsrelevanten Umweltbelange wurden in der vorliegenden Planung entsprechend gewürdigt. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen einer Wiedernutzbarmachung zugeführt und vorhandener Innenentwicklungspotentiale berücksichtigt.

Nach § 1a Abs. 2 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen durch den Vorhabensträger begründet werden. Mit der Ausweisung des Baugebiets werden keine landwirt- oder forstwirtschaftliche Flächen herangezogen.

Die Bodenversiegelungen werden durch Festsetzungen begrenzt. Zudem sind für erforderliche Versiegelungen versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch eine verdichtete Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen berücksichtigt.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch entsprechende Festsetzungen wie ein Höchstmaß bei der Grundflächenzahl (GRZ) oder durch Pflanzgebote geschützt und entwickelt. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden durch Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Möglichkeit einer Dachbegrünung auf Anbauten, Garagen und Nebengebäuden innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft können hierdurch vor Ort vermindert und die biologische Vielfalt gesteigert werden.

---

<sup>1</sup> vgl. vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 28