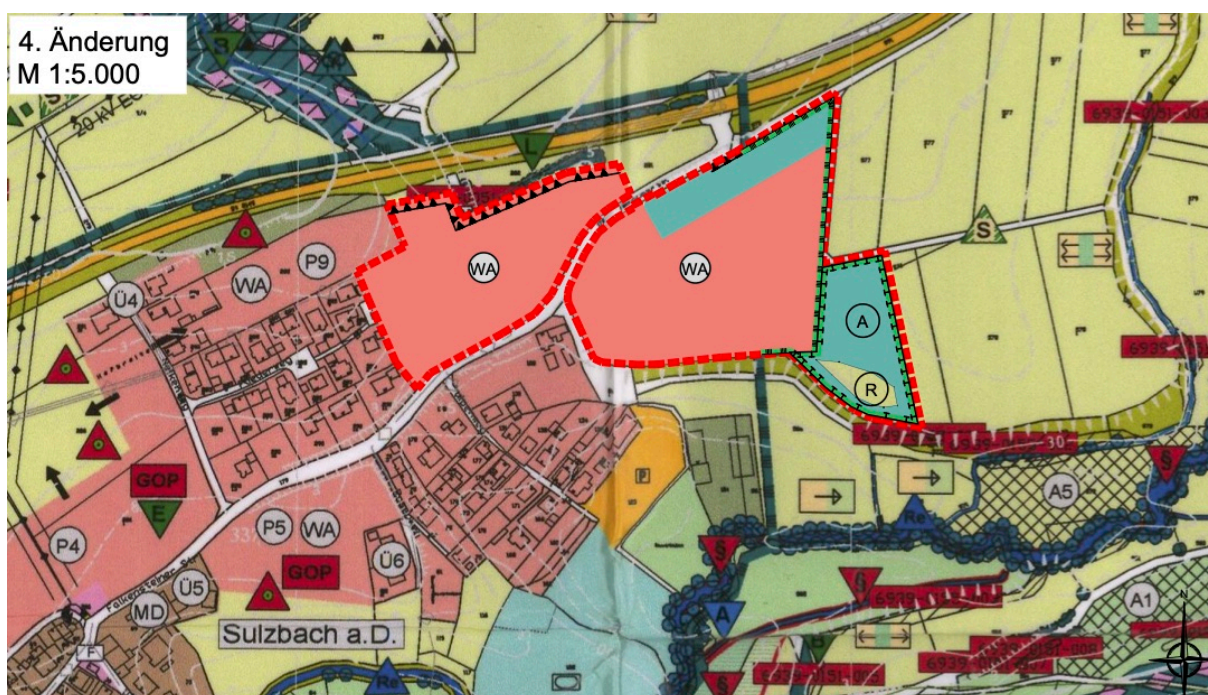




## Flächennutzungsplan Markt Donaustauf 4. Änderung


### Begründung mit Umweltbericht

Entwurf, 10.11.2020



Projekt-Nr.: 600002

Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)

[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

<b>I</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
1	Anlass	3
2	Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete	3
2.1	Übergeordnete Planungsziele	3
2.2	Planungskonzept / Bedarf	3
2.3	Schutzgebiete / Sonstige Gegebenheiten	4
3	Beschreibung des Vorhabens	4
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
4.1	Bestandsbeschreibung	5
4.2	Beschreibung des Eingriffs	5
4.3	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	5
5	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	6
<b>II</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>7</b>
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	7
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	7
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	7
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	10
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich	10
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	11
3.1	Merkmale des Verfahrens	11
3.2	Monitoring	11
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11
<b>III</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>12</b>
<b>IV</b>	<b>Planzeichnung</b>	<b>14</b>

# I Begründung

## 1 Anlass

Der Markt Donaustauf plant am östlichen Rand des Ortsteils Sulzbach ein Wohngebiet auszuweisen sowie das nördlich der Falkensteiner Straße dargestellte Dorfgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als teilweise als Dorfgebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt<sup>1</sup>.

Die mit dem Vorhaben verbundene vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sulzbach-Ost“.

## 2 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete

### 2.1 Übergeordnete Planungsziele

Der Markt Donaustauf gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 hinsichtlich der Raumstruktur zum Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg und ist im Regionalplan<sup>2</sup> raumordnerisch als Kleinzentrum in der äußeren Verdichtungszone des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg dargestellt.

Zwischen dem Oberzentrum Regensburg und den übrigen Gemeinden des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg (u.a. der Gemeinde Donaustauf) ist vor allem in den Bereichen Siedlungswesen (Wohnen, Gewerbe), öffentlicher Personennahverkehr, überörtliche Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklung, Freizeiteinrichtungen und Umweltschutz eine intensiviertere interkommunale Zusammenarbeit anzustreben<sup>3</sup>.

### 2.2 Planungskonzept / Bedarf

Der Markt Donaustauf beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen die vorhandenen Siedlungsgebiete im Ortsteil Sulzbach am östlichen Ortsrand zu erweitern.

#### *Bevölkerungsentwicklung*

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für den Markt Donaustauf wird folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert<sup>4</sup>:

Jahr 2019: 4.160 Personen

Jahr 2031: 4.460 Personen

Daraus ergibt sich ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum für den Zeitraum 2019 bis 2031 von 300 Personen. Der Zuwachs begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg, der in den letzten Jahren einer steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen ausgesetzt ist. Die Stadt Regensburg sowie der Markt Donaustauf gehören zu den Städten bzw. Gemeinden in Bayern mit einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von 2,5-7,5% für den Zeitraum 2017 bis 2031<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan Markt Donaustauf, Bekanntmachung am 22.05.2005

<sup>2</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Karte zur Raumstruktur, 26.01.2011

<sup>3</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), All Ziele und Grundsätze, Raumstrukturelle Entwicklung der Region und ihrer Teilräume, Mai 2011

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Donaustauf bis 2031, hrsg. im Juli 2019

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Donaustauf bis 2031, hrsg. im Juli 2019, Graphik zur Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns

### *Wohnbauflächenbedarf*

Aus dem prognostizierten Zuwachs von 300 Einwohnern von 2019 bis 2031 ergibt sich bei einer Einwohnerdichte von 30-35 Einwohner pro Hektar ein Wohnbauflächenbedarf von 8,5 bis 10 ha. Ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderungen (Auflockerungsbedarf) kann in Donaustauf aufgrund der nicht kontinuierlichen Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte in den Haushalten in den vergangenen 10 Jahren nicht festgestellt werden<sup>1</sup>. Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf bis 2031 beträgt somit 8,5 bis 10 ha.

### *Baulandreserven im gültigen Flächennutzungsplan*

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Donaustauf sind insbesondere im Ortsteil Sulzbach in der Ortsmitte südlich und nördlich der Falkensteiner Straße teilweise großflächige Baulandreserven dargestellt. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, werden landwirtschaftlich genutzt und sind zurzeit nicht verfügbar. Eine im April/Mai 2017 durchgeführte schriftliche Nachfrage bei den Grundstückseigentümern dieser Flächen hat ergeben, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht. Mit Ausnahme der Flächenpotentiale im Innenbereich von Sulzbach gibt es im gültigen Flächennutzungsplan Donaustauf keine weiteren Baulandreserven.

### *Baulücken*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Egelseestraße-West I“ (Stand Dezember 2013) wurden die Baulücken innerhalb gültiger Bebauungspläne und innerhalb bebauter Ortsteile ermittelt. Die ermittelten 97 freien Parzellen befanden sich alle in Privatbesitz. Im Zuge des Verfahrens wurden alle Grundstückseigentümer von der Marktverwaltung Donaustauf hinsichtlich der Abgabebereitschaft angeschrieben. Das Ergebnis dieser Befragung ergab, dass lediglich 4 Parzellen für eine Veräußerung zur Verfügung stehen.

Die im Innenbereich von Sulzbach gelegenen unbebauten Flächen befinden sich alle in Privatbesitz. Eine im April/Mai 2017 durchgeführte schriftliche Nachfrage bei den Grundstückseigentümern dieser Flächen hat ergeben, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht.

### *Nachfrage*

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans reagiert der Markt Donaustauf auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Marktgebiet. Obwohl keine Bauparzellen beworben werden, liegen der Verwaltung für das geplante Baugebiet zurzeit bereits 40 Anfragen ortsansässiger Bürger nach Bauplätzen vor.

## 2.3 Schutzgebiete / Sonstige Gegebenheiten

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

## 3 Beschreibung des Vorhabens

### *Standort und geplante Nutzung*

Das ca. 5 ha große Plangebiet (Flurnummern 180, 191/2 (Teilfläche), 191/3, 191/4, 192/2, 281 (Teilfläche), 281/1, 282 (Teilfläche), 283 (Teilfläche), 284 (Teilfläche), 285/11, 285/22-285/24, 290/8, 290/9, 574 (Teilfläche), 574/2 alle Gemarkung Sulzbach a.d.Donau) befindet sich am östlichen Ortsrand des

---

<sup>1</sup> Die Belegungsdichte der Wohneinheiten variiert in den vergangenen 10 Jahren in Donaustauf zwischen 2,11 und 2,17 Einwohner pro Wohneinheit.

Ortsteils Sulzbach. Die Fläche wird teilweise als Wohngebiet und teilweise landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße St 2145.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise als Dorfgebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet wird mit der vorliegenden Änderung überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im östlichen Teil ist eine öffentliche Grünfläche (u.a. Ausgleichsfläche) sowie eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen.

#### *Erschließung / Ver- und Entsorgung*

Das Plangebiet wird aus nördlicher Richtung von der Falkensteiner Straße erschlossen. Die Versorgung mit Elektrizität und Wasser erfolgt über die Erweiterung der örtlichen Leitungsnetze.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal in die Mischwasserkanalisation, die zur Kläranlage Regensburg führt. Das Niederschlagswasser des südlichen Teils wird dem im südöstlichen Teil des Plangebiets geplanten Rückhaltebecken zugeführt. Der Überlauf des Beckens entwässert über einen bestehenden Graben in den weiter südlich verlaufenden Otterbach.

Die Abfallentsorgung erfolgt im üblichen Rahmen auf Landkreisebene.

#### *Immissionen*

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen der nördlich angrenzenden Staatsstraße belastet. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind im Rahmen schalltechnische Untersuchungen abhängig von den geplanten Gebäuden eventuell erforderliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

## 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 4.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 5 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Sulzbach. Der nördliche Teil der Fläche (nördlich der Falkensteiner Straße) ist teilweise bereits mit Wohngebäuden bebaut und wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche südlich der Falkensteiner Straße wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets entlang der Staatsstraße befinden sich heckenartige Gehölzstrukturen, die erhalten werden.

Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird aufgrund der Lage im Bereich der Staatsstraße und der vorhandenen Nutzungsstrukturen insgesamt als gering eingeschätzt.

### 4.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet mit öffentlicher Grünfläche (Ausgleichsfläche) und einer Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser umgewidmet. Die südlich angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

### 4.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden<sup>1</sup> in der folgenden Tabelle bewertet:

---

<sup>1</sup> Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/u
Wasser	I/o
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	III/u
∅	I/o

Das Plangebiet wird der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Der Kompensationsfaktor und die erforderliche Ausgleichsfläche werden in Verbindung mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.

## 5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage im Bereich der Staatsstraße und der angrenzenden baulichen Strukturen sowie aufgrund der praktizierten landwirtschaftlich intensiven Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung. Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Vergleichbar strukturierte landwirtschaftlich genutzte Flächen sind östlich des Plangebiets in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass durch die Ausweisungen keine relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Population der Feldlerche zu erwarten sind.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

### *Vermeidungsmaßnahmen*

- Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine verbots-  
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG  
(Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

## II Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans plant die Marktgemeinde Donaustauf am östlichen Ortsrand von Sulzbach ein Wohngebiet auszuweisen.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

##### *Regional- und Landesplanung*

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

##### *Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete*

Die im Süden des Geltungsbereichs angrenzende Heckenstruktur bleibt erhalten.

### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

##### *Beschreibung:*

Zur Beschreibung siehe Teil I, Kap. 4 und 5.

Die Empfindlichkeit der Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen als „gering“ bewertet.

##### *Auswirkungen:*

Durch das Vorhaben wird eine am Ortsrand gelegene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad umgewandelt.

##### *Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche

##### *Beschreibung:*

Die Erweiterungsfläche befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Sulzbach an einem leicht geneigten Südosthang. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße St 2145; südlich des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

*Auswirkungen:*

Vorhabensbedingt werden durch die Erweiterung ca. 2,8 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Privatgrundstücke und Erschließungsanlagen in Anspruch genommen. Ortsplanerisch wird durch die Erweiterung der südliche und nördliche Ortsrand unter Ausdehnung in nordöstliche Richtung geschlossen. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Flächeneignung und der Verkehrsanbindung zur Entwicklung eines Wohngebiets geeignet.

*Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Boden

*Beschreibung:*

Nach der Geologischen Karte von Bayern, 6939, Donaustauf, M 1 : 25.000 besteht der Untergrund des Plangebiets aus Fließerde (Lehm, sandig teilweise steinig bis brockig). Bei Baugrunduntersuchungen wurden unter einer Mutterbodenauflage von ca. 0,4 m bis zu einer Tiefe von min. 2,5 m bis 3,5 m u. GOK schluffige, sandigen Tone bzw. tonigen Schluffe der bindigen Deckschicht festgestellt. Unterhalb der Böden der bindigen Deckschicht wurden Zersatzböden des kristallinen Festgesteins erkundet.

*Auswirkungen:*

Der Boden wird durch Gebäude und befestigte Flächen überformt sowie durch Geländemodellierungen stark verändert.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Nach der Hydrogeologische Karte von Bayern, Planungsregion 11, Regensburg, M 1 : 100.000 ist im Untersuchungsgebiet mit keinem quartären Grundwasserstand zur Donau zu rechnen. Bei den Erkundungen wurde kein Grund-/ Schichtwasser festgestellt. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels des Otterbachs mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

Die Böden der Bodenschichten 1 und 2 sind aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit zur Versickerung nicht geeignet. Aufgrund des zusätzlich darunterliegenden kristallinen Festgesteins ist eine Versickerung auf dem Baufeld nicht möglich.

*Auswirkungen:*

Die Ausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Flächenversiegelung mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen sowie Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans festgelegt.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.



## Schutzgut Klima und Lufthygiene

### *Beschreibung:*

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der klimatisch ohne besondere Bedeutung ist. Kleinklima und Lufthygiene im Plangebiet sind zeitweise durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

### *Auswirkungen:*

Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrads sowie aufgrund der Verminderung der kleinklimatischen Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung sind für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Schutzgut Landschaft

### *Beschreibung:*

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Sulzbach und ist im nördlichen Teil durch Gehölzbestände entlang der Staatsstraße in die Landschaft eingebunden. Im südlichen Teil des Plangebiets (südöstlich der Falkensteiner Straße) befinden sich entlang des dort verlaufenden Wirtschaftswegs landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen.

### *Auswirkungen:*

Ortsplanerisch wird durch die Erweiterung der südliche und nördliche Ortsrand unter Ausdehnung in nordöstliche Richtung geschlossen. Die Erweiterungsfläche wird durch die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Südseite sowie durch die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung entlang der Nord- und Ostseite in die Landschaft eingebunden.

### *Ergebnis:*

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Mensch

### *Beschreibung:*

Das Plangebiet wird insbesondere im nördlichen Teil durch Lärmemissionen der Staatsstraße beeinträchtigt.

### *Auswirkungen:*

Zum Schutz gegen die Lärmemissionen der Staatsstraße sind an der Nordseite des Plangebiets im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch eine schalltechnische Untersuchung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

### *Ergebnis:*

Insgesamt sind für das Schutzgut Mensch Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### *Beschreibung:*

Innerhalb des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld gibt es keine Bau- oder Bodendenkmäler.

### *Auswirkungen und Ergebnis:*

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

## 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich verbessern. Es könnten allerdings teilweise Flächen mittlerer natürlicher Ertragsfunktion für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden.

Demgegenüber könnte eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich nicht umgesetzt werden.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

#### *Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

Maßnahmen zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind in Teil I, Kap. 5 dargestellt.

#### *Schutzgut Boden*

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

#### *Schutzgut Wasser*

Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans festgelegt.

#### *Schutzgut Klima und Lufthygiene*

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Das Plangebiet wird durch Gehölzpflanzungen an der Ostseite in die Landschaft eingebunden.

#### *Schutzgut Mensch*

Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen der Staatsstraße werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans festgelegt.

#### *Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter*

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Erweiterung von Siedlungsgebieten am östlichen Ortsrand von Sulzbach. Vergleichbar gut geeignete Standorte stehen zurzeit im Ortsteil Sulzbach nicht zur Verfügung.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Donaustauf sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

### 3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließung bzw. nach Abschluss der Bauphase von der Gemeinde durchgeführt.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sulzbach-Ost“ beabsichtigt der Markt Donaustauf die Siedlungsgebiete am östlichen Ortsrand von Sulzbach zu erweitern. Beeinträchtigungen für die Umwelt entstehen insbesondere durch Bodenversiegelung und Flächenverlust.

### III Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt
7. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

- 
8. Der Markt Donaustauf hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .....festgestellt.

Donaustauf, den .....

.....

Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister

- 
9. Das Landratsamt Regensburg hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

10. Ausgefertigt

Donaustauf, den .....

.....

Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister

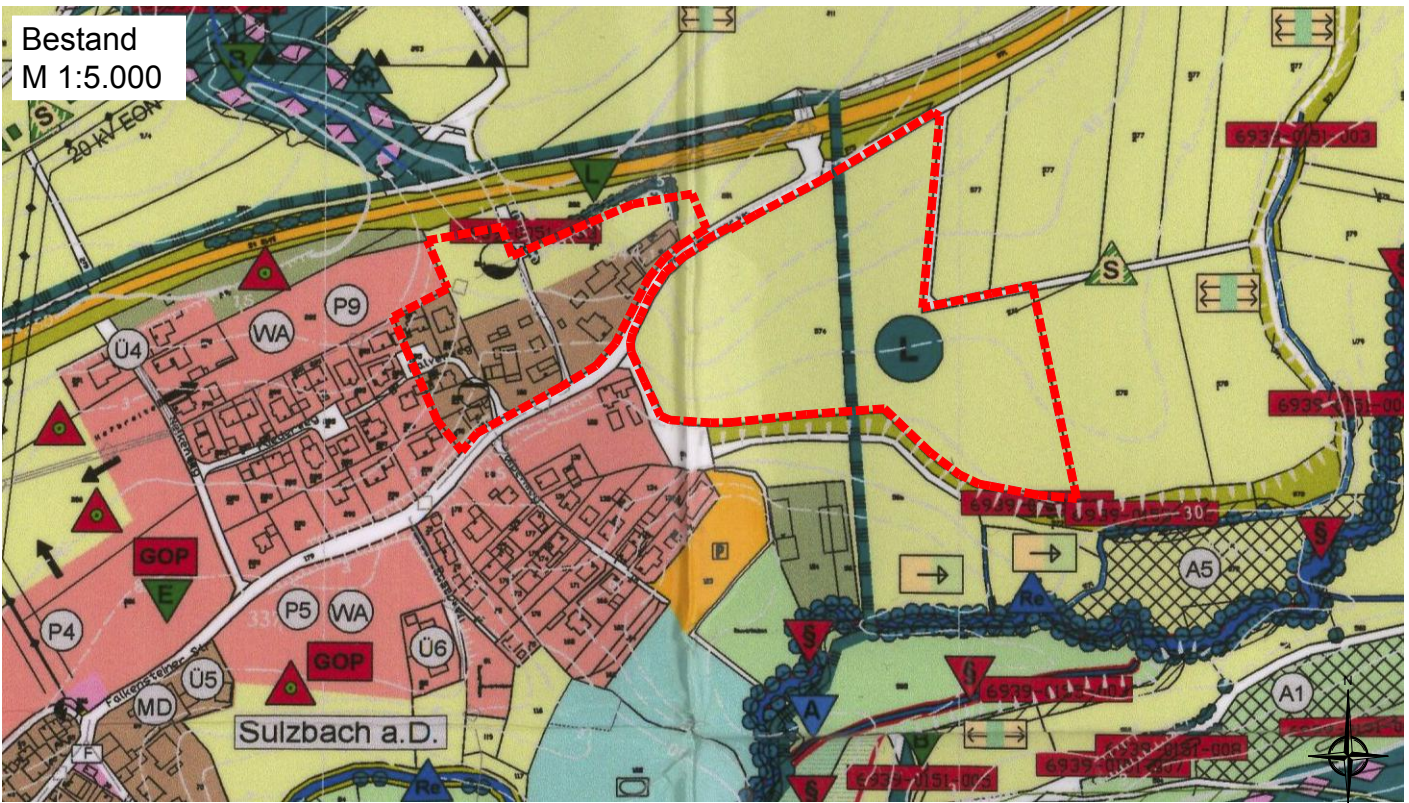
11. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am .....  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begrün-  
dung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns  
Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächen-  
nutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie  
auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht  
wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Donaustauf, den .....

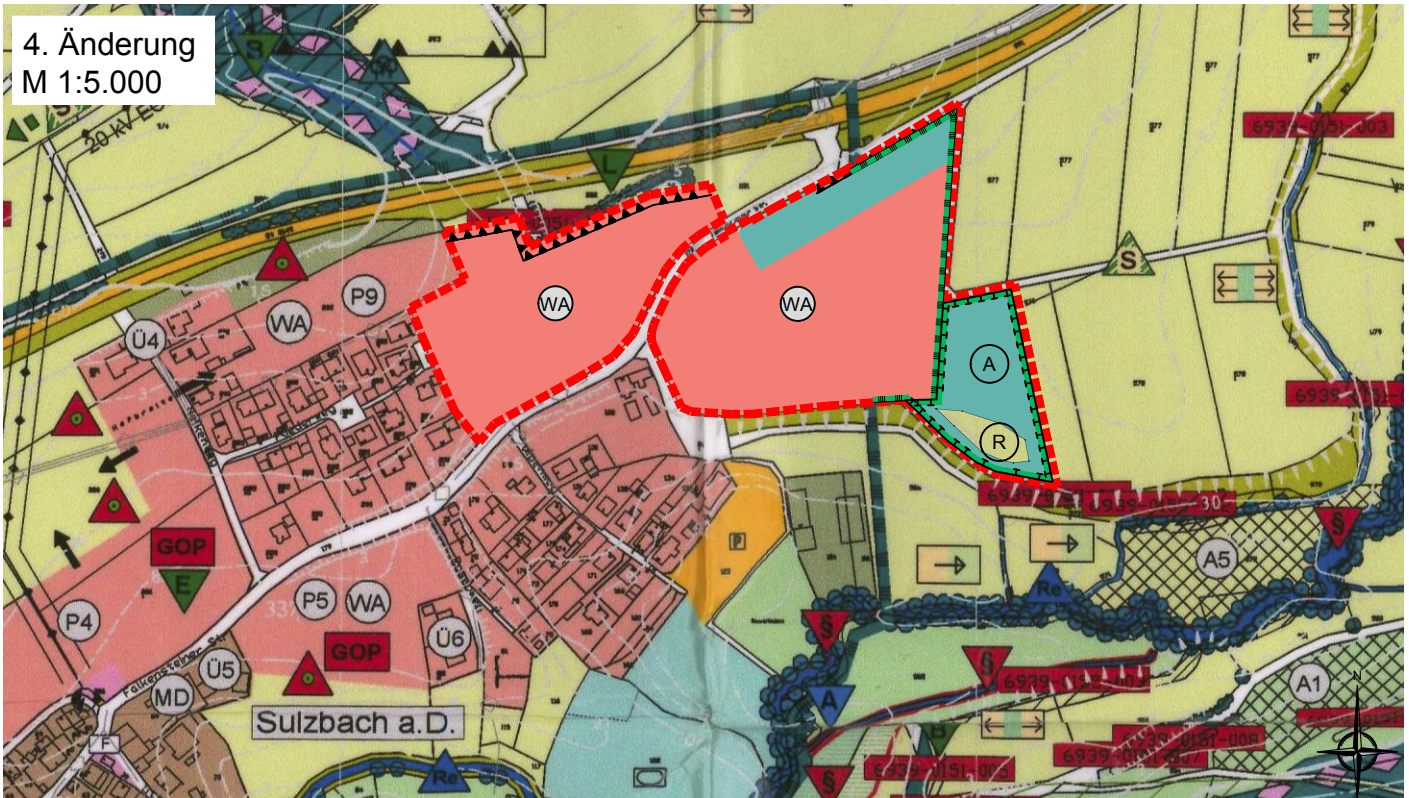
.....

Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister









Bestand  
M 1:5.000



4. Änderung  
M 1:5.000



### Zeichenerklärung

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Öffentliche Grünfläche
-  Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
R: Rückhaltebecken für Niederschlagswasser
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplante Ausgleichsfläche)
-   Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-  Landschaftsschutzgebiet (Grenze gem. Kreistagsbeschluss)
-  Geltungsbereich der Änderung



Markt Donaustauf  
Landkreis Regensburg

Flächennutzungsplan  
Deckblattänderung Nr. 4

M 1:5.000  
Entwurf, 10.11.2020

Planverfasser:



Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Donaustauf