



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sulzbach Ost“

Begründung


Vorentwurf

14.10.2019



PrNr. 600002

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

I	Begründung	3
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
1.3	Bestandteile der Planung	3
2	Planungskonzeption	3
2.1	Planungsziele und Bedarf	3
2.2	Geplante Nutzung	5
2.3	Schutzgebiete / geschützte Objekte	5
2.4	Erschließung	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Immissionen	6
2.7	Alllasten	6
2.8	Grünordnung	7
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
3.1	Bestandsbeschreibung	7
3.2	Beschreibung des Eingriffs	7
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	7
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	8
3.5	Ausgleichsmaßnahmen	8
4	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	9
5	Flächenbilanz	10
II	Umweltbericht	11
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	11
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	11
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	11
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	13
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich	14
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	14
3.1	Merkmale des Verfahrens	14
3.2	Monitoring	14
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Der Markt Donaustauf plant am östlichen Rand des Ortsteils Sulzbach ein Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt¹. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet (Flurnummern 574 (Teilfläche), 574/2 alle Gemarkung Sulzbach a.d.Donau) liegt an einem schwach geneigten Südosthang am östlichen Ortsrand des Ortsteils Sulzbach. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße St 2145.

Das Plangebiet ist umgeben von

- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten,
- einem Wirtschaftsweg im Süden,
- einer Erschließungsstraße im Westen,
- der Falkensteiner Straße im Nordwesten,
- der Staatsstraße St 2145 im Norden.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;
- Begründung;
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Sulzbach Ost“ in der Fassung vom 24.07.2019, EBB Ingenieurgesellschaft mbH.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Der Markt Donaustauf gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 hinsichtlich der Raumstruktur zum Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg und ist im Regionalplan² 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

¹ Flächennutzungsplan Markt Donaustauf, Bekanntmachung am 22.05.2005

² Regionalplan Region Regensburg (11), Karte zur Raumstruktur, 26.01.2011

(Wohnen, Gewerbe), öffentlicher Personennahverkehr, überörtliche Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklung, Freizeiteinrichtungen und Umweltschutz eine intensiviertere interkommunale Zusammenarbeit anzustreben¹.

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

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung² landesweit Bevölkerungsvorausrechnungen erstellt worden. Für den Markt Donaustauf wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2016³: 4.111 Personen

Jahr 2026 (Prognose): 4.430 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 10 Jahren von ca. 320 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 32 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl⁴.

Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,3 Personen⁵ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 500 m² pro Wohneinheit⁶ ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 10 Jahren:

Zuwachs von 320 Einwohnern / 2,3 Personen pro WE x 500 m² = ca. 7 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche:

Zuwachs von 320 Einwohnern / 2,1 Personen pro WE⁷ x 500 m² = 7,6 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche⁸ (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 10 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,1 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 171 Wohneinheiten (4.111 Einwohner/2,1 Personen pro WE - 4.111 Einwohner/2,3 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 8,6 ha (171 WE x 500 m²). Daraus ergibt sich eine zusätzliche

¹ Regionalplan Region Regensburg (11), All Ziele und Grundsätze, Raumstrukturelle Entwicklung der Region und ihrer Teilräume, Mai 2011

² Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für den Markt Donaustauf bis 2028, hrsg. im April 2016

³ Statistik kommunal, Markt Donaustauf, Bevölkerungsstand 31.12.2016

⁴ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für den Markt Donaustauf bis 2028, hrsg. im April 2016, Graphik zur Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns

⁵ Annahme; konkrete Angaben zur Belegungsdichte liegen nicht vor

⁶ Annahme auf Grundlage der jüngsten Bebauungspläne

⁷ Angenommene Belegungsdichte pro Wohneinheit in den nächsten Jahren auf Grundlage des allgemeinen Trends der Entwicklung der Belegungsdichte im Landkreis Regensburg

⁸ Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 11 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	10
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	11
Σ in ha	21

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2026 rund 21 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.

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.

Nachfrage

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 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 vorliegende Baugebiet zurzeit bereits 40 Anfragen ortsansässiger Bürger nach Bauplätzen vor.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 23 Einzelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten;
- 1 Einzelhaus mit jeweils max. 2 Wohneinheiten oder 1 Doppelhaus mit jeweils max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte;
- 4 Doppelhäuser mit jeweils max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte;
- 1 Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) mit jeweils max. 8 Wohneinheiten.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (ID: LSG-00558.01). Ein Antrag auf Herausnahme wurde bereits gestellt.

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

2.4 Erschließung

Das geplante Baugebiet wird aus nördlicher Richtung von der Falkensteiner Straße aus über eine 5,50 m breite Zufahrtsstraße mit einem 1,50 m breiten Gehweg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine ringförmige Erschließungsstraße in einer Breite von 4,50 m sowie einem begleitenden 1,50 m breitem Mehrzweckstreifen, der östliche Teil wird durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Im Westen ist eine Fußwegverbindung in Richtung des südlich gelegenen Sportgeländes mit Spielplatz vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird über den Ausbau des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsanbindung ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal in die Mischwasserkanalisation, die zur Kläranlage Regensburg führt.

Das Niederschlagswasser wird dem im südöstlichen Teil des Plangebiets geplanten Rückhaltebecken zugeführt. Der Überlauf des Beckens entwässert über einen bestehenden Graben in den südlich verlaufenden Otterbach.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird empfohlen, wird das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und zu nutzen.

2.6 Immissionen

Im Rahmen einer auf das Bauvorhaben bezogenen schalltechnischen Untersuchung¹ wurde festgestellt, dass die Errichtung einer aktiven Lärmschutzeinrichtung unverhältnismäßig und schalltechnisch nicht notwendig ist.

Für die Obergeschosse der Wohngebäude der Parzellen 1 und 27 sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 7).

2.7 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die zuständigen Fachstellen des Landratsamts Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

¹ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Sulzbach Ost“ in der Fassung vom 24.07.2019, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

2.8 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung einheimischer Laubbäume bzw. Sträucher entlang der Ostseite des Plangebiets;
- Festsetzung der Pflanzung eines einheimischen Laubbaums auf jeder Parzelle;
- Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 3,8 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Sulzbach an einem leicht geneigten Südosthang. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und besitzt keine wertvollen Biotopstrukturen. Südlich des Plangebiets entlang des dort verlaufenden Wirtschaftsweges befinden sich landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen.

In der amtlichen Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung sind für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Fundorte nachgewiesen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als gering eingeschätzt.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Die südlich angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Insgesamt ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m²]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	38.005
öffentliche Grünflächen	-10.023
Ausgleichsfläche einschließlich Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers	
Ausgleichsrelevante Fläche	27.982

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung einheimischer Laubbäume bzw. Sträucher entlang der Ostseite des Plangebiets;
- Festsetzung der Pflanzung eines einheimischen Laubbaums auf jeder Parzelle;
- Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße;
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in einer naturnah gestalteten Rückhaltefläche.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden¹ in der folgenden Tabelle bewertet:

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.

In Verbindung mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,35 (entspricht Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (vgl. Kap. 3.3) wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

	Eingriffsfläche [m ²]	ermittelter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
GRZ 0,35	27.982	0,3	8.395

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt innerhalb des Plangebiets (Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2).

Im Bereich der Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone Gehölzarten und autochthones Saatgut zulässig. Das dauerhafte Einzäunen der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

A1 Streuobstwiese und naturnah gestaltete Rückhaltefläche (5.543 m²)

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Anlage einer Streuobstwiese sowie durch eine naturnah gestaltete Rückhaltefläche für Niederschlagswasser aufgewertet. Ziel ist die Aufwertung des Landschaftsbilds sowie die Schaffung zusätzlicher Biotopstrukturen durch wechselfeuchte Standorte und Gehölzpflanzungen.

Zur Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von standortheimischen Obstbäumen (Hochstamm); extensive Nutzung der Flächen durch 2-malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Fläche wird mit einer heimischen Wiesenmischung (Gräser, Blumen, Kräuter; Herkunftsgebiet Bayerischer Wald) eingesät.
- Anpflanzung von mindestens 2-reihigen Hecken mit 5% Baumanteil aus einheimischen Gehölzarten im Bereich der Regenrückhaltefläche;

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

- Herstellung einer naturnah gestalteten Retentionsfläche mit unterschiedlichen Böschungsneigungen ($\leq 1:2$);
Herstellung von mageren Standortverhältnissen durch den Verzicht auf Wiederandeckung von Oberboden bzw. Andeckung von Oberboden in geringer Dicke (≤ 5 cm);
Ansaht der Flächen mit heimischen Wiesenmischung (Herkunftsgebiet Bayerischer Wald);
Extensive Pflege durch 1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes.

A2 Anlage eine Feldgehölzes mit Saum (2.852 m²)

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Plangebiets werden durch die Anlage einer 3-reihigen Baumhecke mit Saum aufgewertet. Ziel ist die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft sowie die Schaffung zusätzlicher Biotopstrukturen durch Gehölzpflanzungen und zusätzlicher Strukturelemente an der Südseite der Hecke.

Zur Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung einer 3-reihigen Baumhecke durch Anpflanzung von standortheimischen Sträuchern und Bäumen (Baumanteil 5%);
- Ansaht der Restflächen mit heimischen Wiesenmischung (50% Blumen und Kräuter, 50% Gräser, Herkunftsgebiet Bayerischer Wald);
- Anlage von Strukturelementen (Stein- und Altholzhaufen, Wurzelstöcke) an der Südseite der Hecke;
- extensive Nutzung der Flächen durch 1-2-malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Keine Düngung auf der gesamten Fläche.

4 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.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen

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

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

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	38.005
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	24.672
Öffentliche Verkehrsflächen	3.310
Öffentliche Grünfläche einschließlich Ausgleichsflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)	10.023

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 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

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (ID: LSG-00558.01). Ein Antrag auf Herausnahme wurde bereits gestellt.

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. 3 und 4.

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

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist insgesamt eine geringe biologische Vielfalt auf.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer 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 Mutterbodenaufgabe 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 teilweise 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 wird das anfallende Niederschlagswasser in dem Rückhaltebecken im Südosten des Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt dem Otterbach zugeführt. Durch die Rückhaltung wird das Abflussverhalten im Plangebiet im Vergleich zur jetzigen Situation nicht verschlechtert.

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 an einem leicht geneigten Südosthang. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und besitzt keine wertvollen

Biotopstrukturen. Südlich des Plangebiets entlang des dort verlaufenden Wirtschaftswegs befinden sich landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen. Südlich des Wirtschaftswegs befinden sich gewerblich genutzte Gebäude und daran angrenzend Sportanlagen mit einem Spielplatz.

Auswirkungen:

Ortsplanerisch wird der südliche und nördliche Ortsrand unter Ausdehnung in nordöstliche Richtung geschlossen. Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Südseite sowie durch die geplante Ortsrandeingrünung an 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 ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der nördlich verlaufenden Staatsstraße für die Naherholung nur eingeschränkt von Bedeutung.

Auswirkungen:

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Zum Schutz gegen die Lärmemissionen der Staatsstraße sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse für die Obergeschosse der Gebäude der Parzellen 1 und 27 passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 7).

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 könnte allerdings eine ca. 3,8 ha große Fläche 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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von eventuellen Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten sollte die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr erfolgen. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser in einer naturnah gestalteten Rückhaltefläche zurückgehalten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Landschaft

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

Schutzgut Mensch

Zum Schutz gegen die Lärmemissionen der Staatsstraße sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse für die Obergeschosse der Gebäude der Parzellen 1 und 27 passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 7).

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Teil I, Kap. 3.5 der Begründung dargestellt.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Erweiterung von Siedlungsgebieten am östlichen Ortsrand von Sulzbach. Ortsplanerisch wird der südliche und nördliche Ortsrand unter Ausdehnung in nordöstliche Richtung geschlossen. 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 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.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebiets durch Gehölzpflanzungen und die Anlage eines naturnah gestalteten Rückhaltebeckens erbracht.