



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sulzbach Ost“

Begründung

Entwurf, 10.11.2020



PrNr. 600002

Verfasser:

EBB Ingenieuresellschaft 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	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Immissionen	7
2.7	Alllasten	7
2.8	Grünordnung	7
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
3.1	Bestandsbeschreibung	7
3.2	Beschreibung des Eingriffs	8
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	8
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	8
3.5	Ausgleichsmaßnahmen	9
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	14
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	14
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich	14
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	14
3.1	Merkmale des Verfahrens	15
3.2	Monitoring	15
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15

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. 3,4 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 sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung landesweit Bevölkerungsvorausrechnungen erstellt worden. Für den Markt Donaustauf wird folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert²:

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 2031³.

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 werden⁴.

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

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

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Donaustauf bis 2031, hrsg. im Juli 2019

³ 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

⁴ Die Belegungsdichte der Wohneinheiten variiert in den vergangenen 10 Jahren in Donaustauf zwischen 2,11 und 2,17 Einwohner pro Wohneinheit.

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 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

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Betriebe und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.2.2 Maß der baulichen 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;
- 2 Doppelhäuser mit jeweils max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte;
- 2 Einzelhäuser (Mehrfamilienhaus) mit jeweils max. 8 Wohneinheiten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach der Gebäudetypen E+D oder E+1 vorgesehen. Aufgrund der topographischen Situation ist für die südlichen Parzellen 6-13 zusätzlich der Gebäudetyp U+E+D zulässig.

2.2.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung. Bei Grenzgaragen kann die nach Art 6 Abs. 9 BayBO zulässige mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m überschritten werden, falls dies aufgrund der topografischen Gegebenheiten erforderlich ist.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen / Carports festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Fläche von maximal 10 m² zulässig.

2.2.5 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Donaustauf in der Fassung vom 06.07.2017. Die Stellplätze sind in Form von Garagen, Carports oder als Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück bereitzustellen.

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum/Sichtbereich von min-

destens 5 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch abgegrenzt werden darf.

Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze zulässig.

2.2.6 Höhenlage

Das Plangebiet befindet sich an einem leicht geneigten Südosthang. Zur landschaftlichen Einbindung müssen sich die Gebäude einschließlich der Garagen hinsichtlich der Höhenlage an der Höhe der Erschließungsstraße orientieren, die soweit wie entwässerungstechnisch möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst ist. Die Höhenlage der im hinteren Teil der Grundstücke gelegenen Gebäude ist dem natürlichen Geländeverlauf angepasst und darf max. 0,20 m über dem an der bergseitigen Außenwand anstehenden natürlichen Geländeniveau liegen.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

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 mit einem begleitenden 1,50 m breitem Mehrzweckstreifen für Parkmöglichkeiten und Baumpflanzungen.

Im Westen und Osten ist eine Fuß- und Radwegverbindung in Richtung des südlich gelegenen Sportgeländes mit Spielplatz bzw. in Richtung des östlich verlaufenden Wirtschaftswegs 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. Im Versorgungsbereich der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

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.

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:

- Eingrünung durch eine zweireihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen entlang der Ostseite des Plangebiets;
- Festsetzung der Pflanzung eines einheimischen Laubbaums auf jeder Parzelle;
- Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße;
- Eingrünung durch eine dreireihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen entlang der Nordseite des Plangebiets im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 3,4 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.

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

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	33.922
öffentliche Grünflächen	-4.004
Ausgleichsfläche einschließlich Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers	-6.904
Ausgleichsrelevante Fläche	23.014

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Eingrünung durch eine zweireihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen entlang der Ostseite des Plangebiets;
- Festsetzung der Pflanzung eines einheimischen Laubbaums auf jeder Parzelle;
- Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße;
- Eingrünung durch eine dreireihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen entlang der Nordseite des Plangebiets im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

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.

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

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.

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

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

GRZ	Eingriffsfläche [m ²]	ermittelter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
0,35	23.014	0,3	6.904

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt innerhalb des Plangebiets (Ausgleichsmaßnahme A1).

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

A1 Feldgehölz mit Saum (6.904 m²)

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Entwicklung eines Feldgehölzes im zentralen Teil der Fläche, durch extensiv genutzte Wiesen mit Strukturelementen 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 Feldgehölzes durch Initialpflanzung und Sukzession im zentralen Bereich der Fläche;
- Anlage einer extensiv genutzten Wiese / Saum im Randbereich; Abschieben des Oberbodens in Teilbereichen; Anlage von Strukturelementen (Stein- und Altholzhaufen, Wurzelstöcke) an der Süd- und Südwestseite des Feldgehölzes;
- Ansaht der Flächen mit heimischer Wiesenmischung (Herkunftsgebiet Bayerischer Wald);
- 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);
- Extensive Pflege durch 1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung auf der gesamten Fläche.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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.

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

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 verbots-
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
(Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	33.922
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	19.981
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege	3.033
Öffentliche Grünflächen	4.004
Ausgleichsflächen einschließlich Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)	6.904

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

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 Fläche

Beschreibung:

Die Erweiterungsfläche befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Sulzbach an einem leicht geneigten Südostrand. 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 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. 3,4 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 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.

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