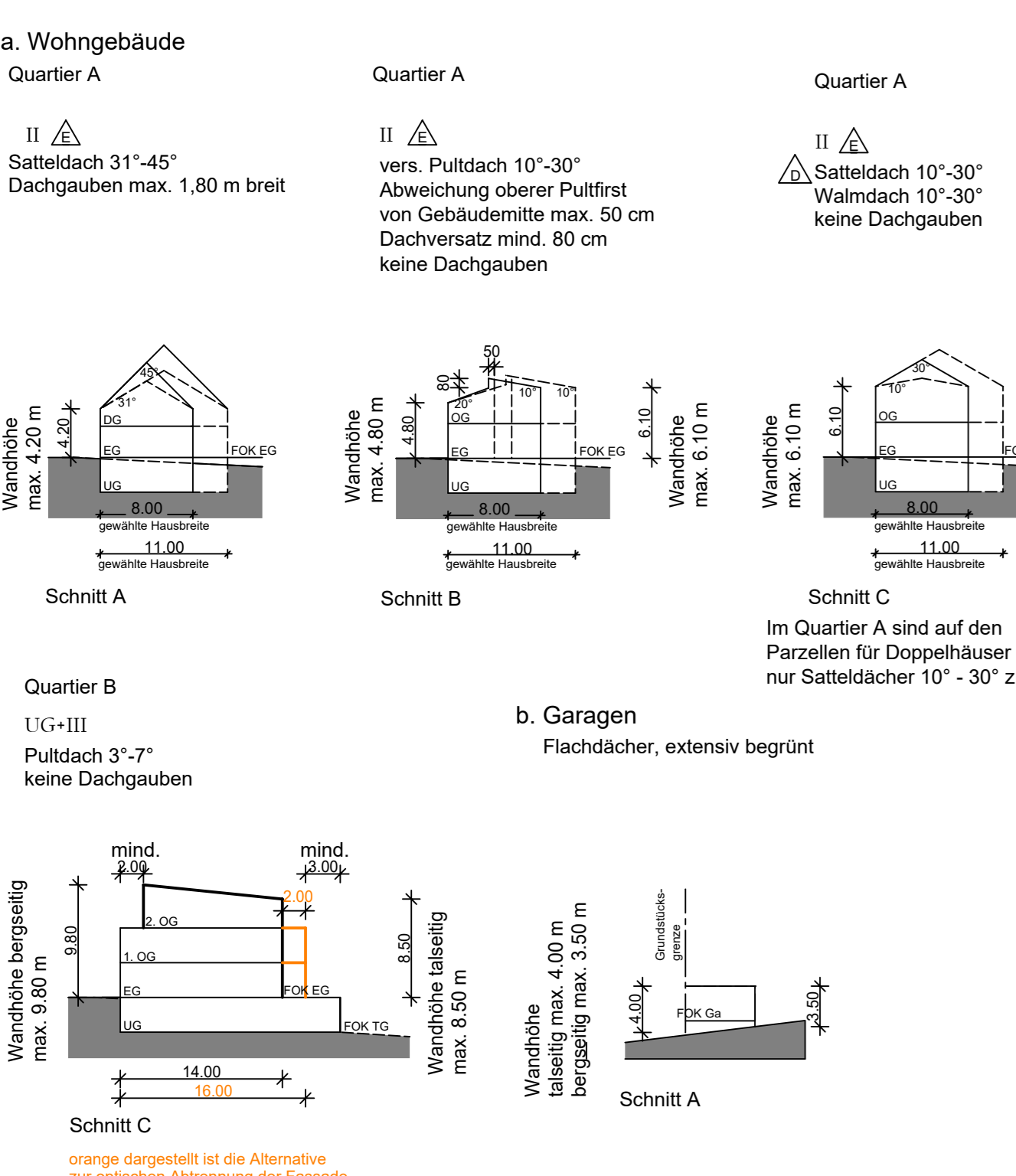


A. Planliche Festsetzungen

- 1. Grenzen
2. Art der Nutzung
3. Mass der baulichen Nutzung
4. Festsetzung von Regelschnitten

- 6. Zahl der Wohneinheiten
7. Dächer der Gebäude
8. Garagen und Nebenanlagen
9. Stellung der baulichen Anlagen

Die dargestellten Wandhöhen an der Straßenseite der Hauptgebäude und der Garagen sind festgesetzte maximale Wandhöhen, die von der FOK (fertige Fußbodenebene Erdgeschoss) bis zur Traufe (Schnittpunkt Wandaußenseite mit Oberfläche Dachstuhl) gemessen werden.



- 10. Verkehrsflächen
11. sonstige Planzeichen
Nutzungsschablone

- 5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

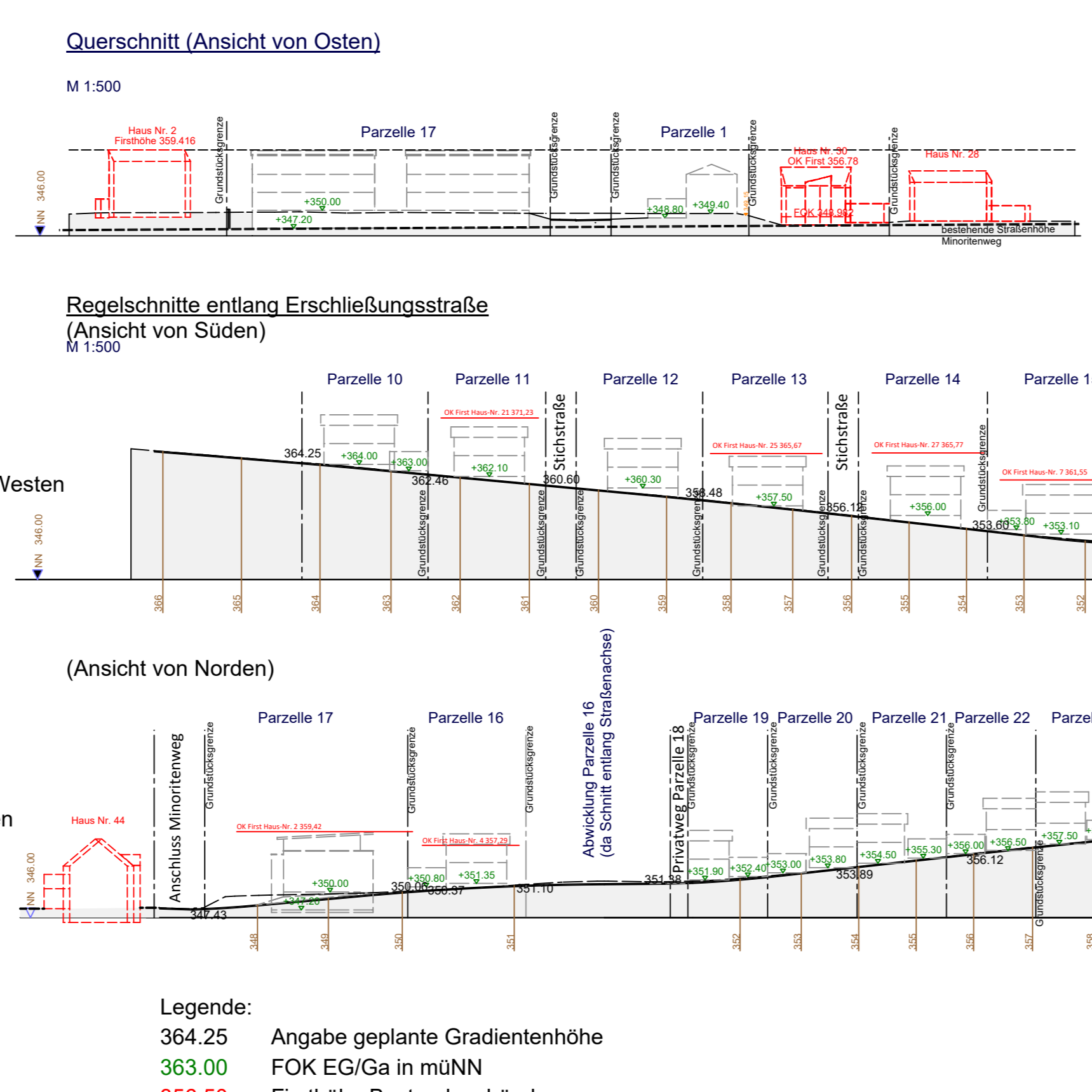


- 12. Grünordnung
13. Schallschutz

B. Hinweise

- 1. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2. Flurstücksnummern/Hausnummern
3. Parzellennummer
4. Höhenlinien Umgelände vor Erschließungsmaßnahmen
5. vorhandene Böschung im Umgelände
6. bestehende Fahrtrahnen
7. vorgeschlagene Platzierung öffentliche Parkflächen
8. vorgeschlagene Gebäudestellung der Hauptgebäude Einzel- und Doppelhäuser
9. vorgeschlagene Gebäudestellung Mehrfamilienhäuser
10. vorgeschlagene Gebäudestellung der Garagen
11. Schnittfuge Querschnitt/Längsschnitte
12. nachrichtliche Übernahme Festsetzungen FOK aus bestehenden Bebauungsplänen
13. nachrichtliche Übernahme tatsächliche FOK
14. bestehende Verkehrsfläche
15. Trinkwasserschutzgebiet Sinzing Zone IIIa

Table: Bebauungsplan "Donaublick II" - Sinzing. Columns: Geltungsbereich, Nettobaulandfläche, öffentliche Verkehrsflächen, öffentl. Grünfläche, priv. Verkehrsflächen, Rückhaltefläche, best. Straße.



Textile Festsetzungen

- 1 Rechtsgrundlage
2 Bestandteile der Satzung
3 Räumlicher Geltungsbereich
4 Art der baulichen Nutzung
5 Maß der baulichen Nutzung
6 Bauweise
7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
8 Garagenstellplätze
9 Höhe baulicher Anlagen
10 Stellung der baulichen Anlagen
11 Aufschüttungen und Abgrabungen
12 Freileitungen
13 Werbeanlagen
14 Gestaltung der baulichen Anlagen
15 Gestaltung der unbebauten Flächen
16 Einfriedigungen
17 Besondere agrarrechtliche Festsetzungen
18 Entwurf der Bauplanung

Table: Entwurf der Bauplanung. Columns: Parzelle, FOK EG, FOK Ga, FOK TG. Lists building heights for various parcels.

19 Schallschutz

- 1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II und teilweise III zuzuordnen.
2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
3) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
4) Werlume ausschließliche Fassadenseiten über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird bei Außenpegel (nachts) von mehr als 49 dB(A) (Parzellen 17 und 17.1) der Einbau von Lärm festgesetzt.
5) Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen, sofern der Beurteilungspegel für den Zeitbereich NACHT bei Aufenthalts- und Ruheräumen 49 dB(A) übersteigt.
6) Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.10.2021 an die Satzung beschlossen.
7) Ausgeführt
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
9. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
10. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
11. Der Bebauungsplan ist mit der Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.
12. Hinweis zum Niederschlagswasser
13. Hinweis zum Grundwasser
14. Energieeinsparung, Sonnenergie, Photovoltaik
15. Denkmalschutz
16. Landwirtschaft
17. Altlasten und Verdachtsflächen
18. Abfallentsorgung
19. Lüftwärmepumpen
20. Entwässerung

Verfahrensablauf

Table: Verfahrensablauf. Columns: Parzelle, Fassade, Maßgeblicher Außenmaßpegel, Lärmpegelbereich, Aufenthalts- und Ruheräume, orf. R.w.g.es in dB(A).

Hinweise

- 1. Hinweis zur Grünordnung
2. Hinweis zur Bauplanung
3. Hinweis zum Grundwasser
4. Hinweis zum Niederschlagswasser

Gemeinde Sinzing

Official notice text from the community council, including dates and signatures of the mayor and council members.

Logo and name of the community: Gemeinde Sinzing, Landkreis Regensburg.

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 77 mit integriertem Grünordnungsplan. Includes a map and overview plan.

Project details: Bauort, Planverfasser, Fassung vom, aufgestellt, gezeichnet, Projektnummer, Maßstab.

## **Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 77 mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Sinzing**

### **Baugebiet „Donaublick II“**

#### Anlage B Begründung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Sinzing Baugebiet „Donaublick II“

## Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation .....	3
2.	Lage und Bestandssituation .....	6
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	8
4.	Wohnbaulandbedarf .....	12
5.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	12
6.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes .....	13
6.1	Städtebauliche Vergleichswerte .....	13
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3	Höhe baulicher Anlagen .....	14
6.4	Abstandsflächen .....	14
6.5	Verkehrstechnische Erschließung .....	15
6.6	Ver- und Entsorgung .....	15
6.7	Denkmalschutz .....	16
6.8	Brandschutz .....	16
6.9	Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen .....	17
7.	Begründung zur Grünordnungsplanung .....	17
8.	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	19
9.	Umweltprüfung .....	20
10.	Artenschutz .....	23
11.	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	25

## 1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Sinzing hat in seiner Sitzung vom 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Donaublick II“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Donaublick II“ wird nach §13a BauGB – Einbeziehen von Innenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen u.a. auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit auch auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Prüfung der Voraussetzungen Verfahren nach § 13a BauGB:

### Formale Voraussetzungen

<b>Formale Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB</b>	<b>Planung</b>
a) Maßnahmen der Innenentwicklung	Der Geltungsbereich liegt als Freifläche umgrenzt von 4 Allgemeinen Wohngebieten. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
b) Größe Grundfläche Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m <sup>2</sup> :	Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 16.664 m <sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter der Schwellengröße von 20.000 m <sup>2</sup> .  → Die Voraussetzung ist erfüllt.

### Anforderung Umweltverträglichkeitsprüfung

<b>Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB</b>	<b>Planung</b>
Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet.  Eine verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht erst ab einer Flächengröße von mehr als 20.000 m <sup>2</sup> .  Der vorliegende Geltungsbereich umfasst ca. 16.664 m <sup>2</sup>

	<p>→ Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.</p> <p>→ Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>
--	---

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten

<b>Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>Planung</b>
<p>Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete).</p>	<p>Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Natura 2000 Gebiete sind durch die Ausweisung des Baugebiets nicht betroffen.</p> <p>Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Baugebiets ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Auch Biotope liegen weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs.</p> <p>→ Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>

Berücksichtigung der weiteren Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d)

<b>Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>Planung</b>
<p>Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind <b>keine</b> Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB</p>	<p>Auf die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter wird in der Begründung im Rahmen der Beschreibung der Belange des Umweltschutzes eingegangen.</p>

Berücksichtigung Bundesimmissionsschutzgesetz

<b>Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>Planung</b>
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	Für das Plangebiet sind keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bekannt, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG zu beachten sind. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Zusammenfassende Bewertung

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Sinzing bereits als geplante Erweiterungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

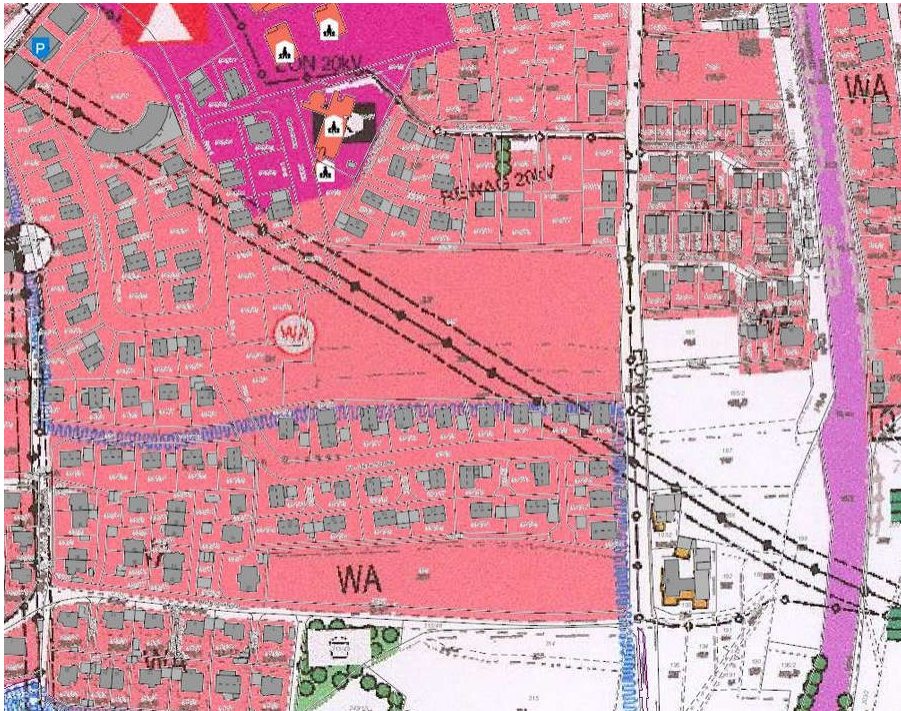


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

## **2. Lage und Bestandssituation**

Die Gemeinde Sinzing liegt westlich von Regensburg und stellt sich vor allem als Wohnge-  
meinde dar. Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits bestehenden Be-  
bauung und der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Aufstellung des  
Bebauungsplanes soll ein noch bestehender Lückenschluss geschlossen werden.

Das 16.664 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am südlichen Randbereich in Sinzing und befindet sich  
zwischen bereits bestehenden Baugebieten. Bei den Flächen handelt es sich um bisher  
landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Das Plangebiet befindet sich auf der Flurnummer 331 und Teilflächen der Flurnummern  
320/44 und 327/2 der Gemarkung Sinzing.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten stark ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 18,0  
m, was bei der Länge des Baugebietes einem Gefälle von ca. 9,0 % entspricht.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung (Baugebiet Adolph-  
Kolping-Straße) und einen bestehenden Fußweg begrenzt.

- Im Osten befindet sich die Straße „Minoritenweg“ und das Baugebiet Minoritenweg-Süd
- Im Süden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung (Baugebiet Hoher Ranken) eingeschlossen.
- Im Westen wird das Plangebiet ebenfalls durch die bestehende Bebauung und den bereits vorgesehenen Anschluss an die bestehende Verkehrsflächen eingegrenzt. (Baugebiet Donaublick)



Abbildung 1: Luftbild mit überlagertem Geltungsbereich der Gemeinde Sinzing

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten.
- Überplanung einer noch bestehenden Baulücke
- Die Anbindung und somit Weiterführung des Baugebiets „Donaublick“
- Die attraktive Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.



### **3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Auf der noch unbebauten Freifläche zwischen bestehenden Baugebieten soll ein weiteres Baugebiet zum Lückenschluss ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Sinzing liegt entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg (11) an der überregionalen Entwicklungsachse Neumarkt - Regensburg – Straubing. Die Gemeinde Sinzing ist als Grundzentrum ausgewiesen. Sinzing gehört zur äußeren Verdichtungszone und zum Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Regensburg. Aufgrund der Nähe zum nur ca. 10 km entfernten Regensburg als Oberzentrum wird durch die prosperierende Wirtschaftsregion Regensburg auch auf Sinzing ein gewisser Siedlungsdruck ausgeübt. Sinzing ist zudem als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten. Die Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung der Gemeinde Sinzing und seiner Ortsteile dar.

Die Umwidmung dieser zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Baugebietsausweisung soll Platz für weitere 28 Parzellen geschaffen werden. Die Bebauung ist für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

#### **Bedarfsnachweis Wohnbauland**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Donaublick II“ kann ein Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Sinzing geleistet werden.

Im Rahmen der zurückliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde bereits ein Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen geführt. Entsprechend wurden daraufhin insbesondere Wohnbauflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung – so auch der Planbereich für das Baugebiet Donaublick II – bedarfsgerecht berücksichtigt.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt auf Grundlage der Flächennutzungsplanung.

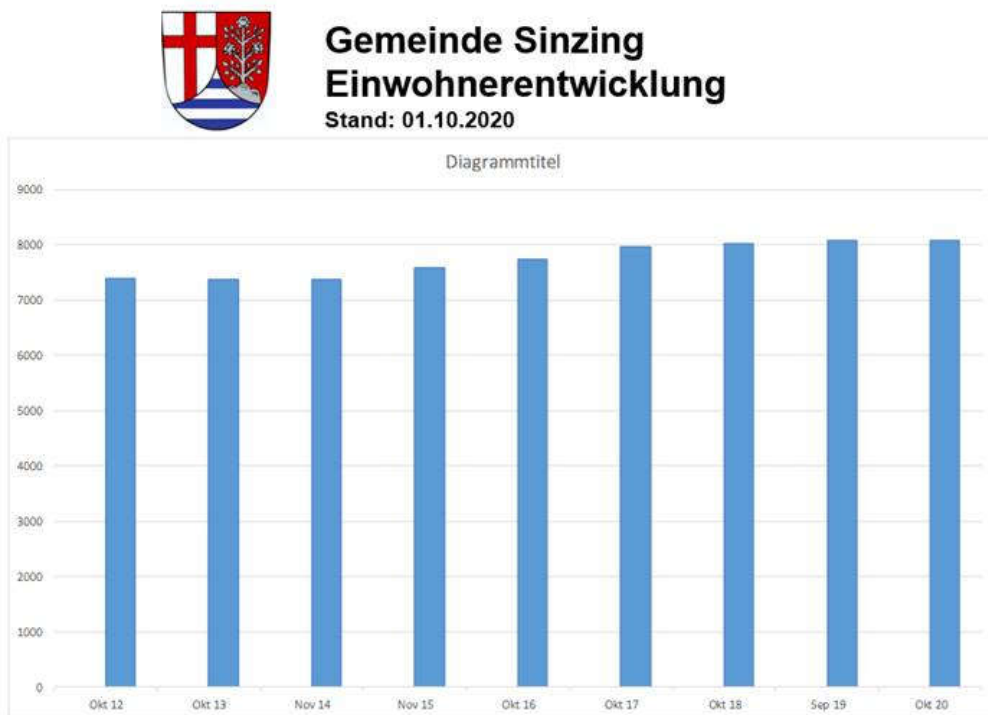
1. Strukturdaten

- Einwohnerzahl der Gemeinde

Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Sinzing beträgt zum Stand 01.10.2020 8.080.

- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten Jahre

In nachfolgendem Diagramm ist die Einwohnerentwicklung der letzten 8 Jahre dargestellt.



Stand	01.10.12	21.10.13	03.11.14	22.11.15	12.10.16	12.10.17	12.10.18	27.09.19	01.10.20
Einwohner	7394	7386	7386	7580	7750	7979	8020	8093	8080

Einwohnerwachstum: (2015 – 2020)

$$\text{Wachstum gesamt } \frac{8080-7580}{7580} \times 100 = 6,59\%$$

$$\text{Wachstum pro Jahr, linear } \left[ \left( \frac{8080}{7580} \right)^{\frac{1}{5}} - 1 \right] \times 100 = 1,29\%$$

- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Aus dem Demographie-Spiegel des bayerischen Landesamtes für Statistik für die Gemeinde Sinzing (Heft 550) ergeben sich folgende Bevölkerungsvorausberechnungen:

Stand	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22
Einwohner	7302	7400	7400	7400	7400	7400

Die Planung des Baugebietes ist für 2021/2022 vorgesehen.

Zur Berechnung wird die tatsächliche Einwohnerentwicklung herangezogen. Die Statistik sieht eine gleichbleibende Einwohnerentwicklung vor, die tatsächliche Einwohnerentwicklung stellt sich anders dar.

- Bevölkerungsprognose des Landkreises  
Laut der Fachzeitschrift Bayern in Zahlen (Ausgabe 08/2019) wird für den Landkreis Regensburg eine steigende Bevölkerungsentwicklung von 7,5 bis 12,5 % für die nächsten 20 Jahre 2017 – 2037 prognostiziert. Das Umfeld von Regensburg darunter auch die Gemeinde Sinzing wird somit weiterhin wachsen.
- Einstufung im Zentrale Orte-System  
Laut der Regionalplanung Region Regensburg (11) ist Sinzing als Grundzentrum im Zentrale Orte-System eingeordnet.

*„(Z) Als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festge-*

*legt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeindennamen Doppelgrundzentren bezeichnen: ....Sinzing....“*

- Gebietskategorie gem. LEP  
Die Gemeinde Sinzing liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im ländlichen Raum. Sinzing gehört zur äußeren Verdichtungszone und zum Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Regensburg.
  - Verkehrsanbindung  
Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Der Anschluss erfolgt an den bereits vorhandenen Stich von der St.-Wolfgang-Straße und an den bestehenden Minoritenweg.
2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde
- Folgende Flächen sind gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:
    - Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht  
Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Vergleich mit anderen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen findet somit nicht statt, da die Planung diesem Ziel entspricht.
    - Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht  
Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich  
Freie Wohnbauflächen, die der Gemeinde Sinzing zur Verfügung stehen, existieren nicht. Freie Baulücken in Sinzing wurden vor mehreren Jahren bereits angefragt, allerdings liegt kaum eine Abgabebereitschaft der Eigentümer vor, so dass durch die Baulücken die Nachfrage nach Wohnbauland nicht gedeckt werden kann.
    - Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude  
Leerstehende Gebäude im Gemeindebesitz stehen nicht zur Verfügung. Die Nachfrage könnte zudem nicht gedeckt werden.
    - Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen  
Flächen hierfür stehen ebenso nicht zur Verfügung.

Durch die Ausweisung des Plangebietes kann eine bestehende noch freie Baulücke im Innenbereich geschlossen werden. Auf weitere Darstellung wird somit verzichtet, da die Ausweisung des Plangebietes den ersten Punkt der Einbeziehung erfüllt.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen  
Die Gemeinde Sinzing führt eine Interessentenliste für Anfrage nach Baugrundstücken.

Mit Stand vom 06.05.2021 liegen folgende Interessentenzahlen vor:

Sinzing	510
Eilsbrunn	456
Viehhausen	388

Geht man von Mehrfacheintragungen für alle drei Orte aus, so liegt dennoch eine Nachfrage von mindestens 380 Interessenten vor.

Mit den möglichen 28 zusätzlichen Parzellen für das Baugebiet „Donaublick II“ steht dennoch ein Überschuss an Interessenten von über 300 Eintragungen entgegen.

Die Ausweisung der geplanten 28 Bauparzellen kann somit zur Deckung der großen Nachfrage herangezogen werden.

4. Wohnbaulandbedarf

Der Wohnbaulandbedarf wurde für die nächsten 10 Jahre mit 31 ha berechnet. Das Baugebiet „Donaublick II“ kann davon in Abzug gebracht werden. Der Bedarf an Wohnbauland ist gegeben und wurde somit nachgewiesen.

### **5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

Entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg (11) liegt die Gemeinde Sinzing in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Regensburg. Zudem liegt die Gemeinde an der überregionalen Entwicklungsachse Neumarkt – Regensburg - Straubing. Sinzing ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Gemeinde Sinzing und deren Ortsteile ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden auf-

grund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die unmittelbare Lage am Kernort und weniger als 500 m zum Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum wirken die geplanten Flächen somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

## **6. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,6664 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,2431 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,0275 ha
Private Verkehrsfläche:	0,0067 ha
Fläche für Entsorgung:	0,0184 ha
Bestehende öffentliche Verkehrsfläche:	0,0164 ha
Anzahl der Bauparzellen:	28
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>1,3544 ha</b>

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

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

## **6.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

Abweichend für die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO soll als mittlere Wandhöhe von Garagen die Wandhöhe talseitig 4,00 m und bergseitig 3,50 m ab fertiger Fußbodenoberkante Garage (FOK Ga) zulässig sein. Aufgrund des Geländes werden bei den Garagen Stützmauern notwendig, um die Wasserführung der Garagen zur Straße hin anordnen zu können bzw. um die Garagen nicht zu weit unter späterer Fahrbahnoberkante anordnen zu müssen. (Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung jedoch auf dem eigenen Grundstück erfolgen muss, Niederschlagswasser darf nicht von den privaten Flächen auf öffentlichen Grund geleitet werden.) Somit werden mittlere Wandhöhen ab natürlichen Gelände über 3,0 m notwendig. Stützmauern sind im Baugebiet bis zu 1,20 m zulässig. Die Garagen sollen ebenfalls an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen, ohne der Erzeugung von Abstandsflächen.

Die Höhenlage der Garage ist ebenfalls festgelegt, so wird vermieden, dass diese zu hoch über den Gelände bzw. zum Nachbargrundstück angeordnet werden.

## **6.4 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen werden nach BayBO festgelegt. Nach Art. 6 Abs. 5 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen werden. Für die Parzelle 17 soll zwischen den beiden Gebäudefassaden ein abweichendes Maß von 0,25 H je Fassade mind. jedoch ein Abstand zwischen den beiden Gebäuden von 5,0 m festgesetzt werden. Durch das Ziel Flächen zu sparen, soll es vermieden werden zusätzliche Flächen zu versie-

geln. Da unter den Gebäuden die Tiefgarage angeordnet werden soll, sollen die Gebäude näher zusammenrücken, um hier den Abstand und somit die Versiegelung zu verringern.

## **6.5 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Der Anschluss erfolgt an den bereits vorhandenen Stich von der St.-Wolfgang-Straße und an den bestehenden Minoritenweg. Die innere Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße und zwei Stichstraße mit Wendemöglichkeiten für Pkw. Die Straßenbreite wird mit 5,50 m festgelegt. Diese lässt einen Begegnungsverkehr von Pkw-Lkw ohne Probleme zu. Ein Gehweg und ein Park-/Grünstreifen sollen im Baugebiet Anordnung finden.

## **6.6 Ver- und Entsorgung**

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

### Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe.

### Abwasserbeseitigung:

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Zur Vermeidung von Flächenversiegelungen und Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalnetze ist durch Versickerung in den Untergrund eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes anzustreben. Da die Durchlässigkeit des anstehenden bindigen Bodens jedoch nicht in einem versickerungsfähigen Bereich liegt, kann eine Versickerung nicht gesichert hergestellt werden. Daher wird eine Ableitung, dem natürlichen Geländegefälle folgend, nach Nordosten in eine neu herzustellende unterirdische Regenrückhaltung vorgesehen. Eingeleitet werden soll das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und ein gedrosselter Ablauf aus den Privatgrundstücken. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers der Privatflächen sollen je Grundstück Zisternen vorgesehen werden. Die Anlagen sind entsprechend der Einleitungsmengen zu bemessen.



#### Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

#### Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen.

#### Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann an das Netz der Telekom angebunden werden.

#### Verkehrsanbindung:

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien, sowie eine Bahnlinie. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe im Baugebiet Donaublick in der St-Wolfgang-Straße vorhanden.

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch Anschluss über Gemeindestraßen an die Anschlussstelle Sinzing Autobahn A3.

### **6.7 Denkmalschutz**

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

### **6.8 Brandschutz**

#### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe.

Anzahl und Standorte der Hydranten werden in der Erschließungsplanung abgestimmt.  
Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

## **6.9 Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen**

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchbelastigungen zu rechnen.

## **7. Begründung zur Grünordnungsplanung**

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt.

Gestaltungsziel der Grünordnung ist, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen, sowie den naturschutzfachlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

### **a) Öffentliche Grünflächen**

Als öffentliche Grünfläche werden die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße ausgewiesen, in denen zur Durchgrünung und zur Gliederung des Wohngebiets die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung als Hochstamm im öffentlichen Straßenraum an den im Plan vorgegebenen Standorten gemäß den Artenlisten und den vorgegebenen Mindestqualitäten festgesetzt ist.

Da die Gehölze straßenraumwirksam festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d.h. die Bäume sind bis 3,0 m über Straßenoberkante aufzuasten.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m<sup>3</sup> vorzusehen, die Baumscheiben sind mindestens 2,0 m<sup>2</sup> groß auszubilden.

### **b) Private Grünflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Daher ist auch festgesetzt, dass reine Steingärten ohne Bepflanzung nicht zulässig sind. Es ist lediglich eine mineralische Abdeckung von Flä-

chen zulässig, deren Bepflanzung bezogen auf die Gesamtfläche des Beetes überwiegt. Dabei sollte es sich um Kalkschutt geringer Korngröße handeln. Die mineralischen Abdeckungen sollen lediglich zur Schaffung magerer Standorte und einer entsprechenden Vegetation mit seltenen trockenheitsliebenden Pflanzen dienen, nicht aber als Abdeckung, die das Hochkommen von Bewuchs verhindern soll.

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je Doppelhaushälfte ein Baum 2. / 3. Ordnung, je Einzelhaus 2 Bäume zu pflanzen sind, wobei empfohlen wird, mind. einen Laubbaum auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten.

Alle in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind gemäß der Artenliste und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind für diese festgesetzten Gehölzpflanzungen nicht zulässig.

Im privaten Garten gibt es darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke oder Vorschriften zu Arten oder Pflanzqualitäten. Allerdings wird für die weitere Begrünung der privaten Gartengrundstücke empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

Bei Hecken als Abschirmung zu den Nachbarsgrundstücken sollte der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50 % betragen.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

#### c) Artenlisten und Pflanzqualitäten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt.

Die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen Arten und Sorten. Auch in den Privatgärten ist nach Möglichkeit gebietseigenes Gehölzmaterial zu verwenden.

d) Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

e) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Grün sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

f) Freiwillige Maßnahmen von Bauherrn für den Artenschutz

- Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
- Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten „Birdpen“ und anderes.
- Zur Stützung des Bestands von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherrn an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

## **8. Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Hinweise auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Monitoring nach § 4c BauGB sind im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen und deshalb in diesem Planverfahren nicht enthalten.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren

## 9. Umweltprüfung

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach §13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen durch die Planung
Tiere und Pflanzen	<p>In der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden. Der Planungsbereich hat lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, wichtige Leit- und Verbindungsstrukturen (z.B. Hecken) sind nicht betroffen. Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG. Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.</p>
Mensch	<p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Durch die vorgesehene, besondere Wohnnutzung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch der bestehenden, anschließenden Wohnnutzungen zu erwarten.</p> <p>Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sind daher als Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.</p>
biologi-	Da es sich auf der Planungsfläche eine Wohnnutzung handelt und die Anlage

sche Vielfalt	von Gartenflächen durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellt wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt. Diese wird sich gegenüber dem Ausgangszustand sogar voraussichtlich erhöhen.
Boden und Fläche	<p>Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche und einer erhöhten Versiegelung wird der Boden seine bisherige Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche und gestalterischen Vorgaben von nicht überbauten Flächen kann der Eingriff für das Schutzgut Boden verringert werden.</p> <p>Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht anzunehmen.</p>
Wasser	<p>Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, es besteht keine Betroffenheit. Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Sinzing.</p> <p>Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht anzunehmen.</p>
Klima und Luft	<p>Klimatisch handelt es sich aufgrund der Innerortslage um einen gering belasteten Raum. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum befindet. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich hat aufgrund der Größe und der vorhandenen Bebauung keine klimatische Ausgleichsfunktion für Sinzing. Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Sinzing nicht vor. Im Wirkbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.</p>

Land- schaft	Für das Landschaftsbild wird die Bebauung der Baulücke keine wesentliche Auswirkung haben, da das Landschaftsbild bereits von den umgehenden Siedlungsflächen geprägt ist.  Die Festsetzungen sorgen für eine Anpassung der neuen Gebäude an die umgebenden Bereiche.
Kultur- und Sach- güter	sind nicht betroffen.  Erhebliche Auswirkungen auf Baudenkmäler oder das Ortsbild sind nicht zu erwarten.  Schutzgut Kultur-und Sachgüter Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt und somit nicht betroffen.
Wechsel- wirkungen	Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Negative Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.
Schutz- gebiete	Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden können. Durch die Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

### **Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **Vermeidung und Minimierung**

Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht. Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop- und Artenschutz sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist und die Kompensationsverpflichtung ausgesetzt ist, muss durch die planende Gemeinde doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen.

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Baugebietsausweisung ist nicht möglich.

Durch die Standortauswahl (Standort in Innenlage auf einer strukturarmen, naturschutzfachlich relativ unbedeutenden Fläche) wurde bereits Sorge dafür getragen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft bei der weiteren Baulandentwicklung in Sinzing begrenzt bleiben.

Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet sichern eine Mindest-Freiraumqualität und die natürliche Wirkung und Einbindung des Baugebietes.

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Festsetzungen angerechnet werden:

- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern, Festsetzung von begrüntem Flachdachern auf Garagen.
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken

## 10. **Artenschutz**

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorha-



ben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Grünlandbrache ohne Gehölze.

- Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Nach § 44 BNatSchG besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen sind aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und fehlender Gebäude nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe, der Ausstattung und der isolierten Lage mit angrenzenden Siedlungsflächen ist die Fläche kein essentielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse und bietet Reptilien (Zauneidechsen und Mauereidechsen), aber auch weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten keinen Lebensraum. Die überplante Fläche weist aufgrund ihrer Ausprägung keine Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten auf.

Vorbelastungen sind durch die angrenzende Nutzung gegeben.

Im Planungsgebiet könnten möglicherweise Ameisennester vorhanden sein. Bei einer Begehung am 26.04.2021 konnten keine Nester festgestellt werden, ein Vorkommen wird aber nicht ausgeschlossen.

Sollte im Zuge der Erschließungsarbeiten Ameisennester festgestellt werden, so sind diese fachgerecht umzusetzen. Der Standort sollte mindestens einige hundert Meter entfernt zum bestehenden Standort erfolgen. Der Zeitraum für die Umsiedlung sollte zwischen März und Mitte Juli erfolgen. Die Umsiedlung darf nur von fachkundigen Personen durchgeführt werden. Ausführender könnte z.B. der Ameisenschutzverein in Beratzhausen sein.

- Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten Arten gemäß §44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Mit einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen und die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen ist nicht erforderlich.

## **11. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Besitz eines Privat-Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

**Aufgestellt: Sinzing,**


Fassung vom 20.10.2021

**Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Gemeinderat hat am 20.10.2021 die obige Begründung vom 20.10.2021 in der Fassung vom 20.10.2021 zum Bebauungsplan „Donaublick II“ vom 19.05.2021 in der Fassung vom 20.10.2021 beschlossen.

Sinzing, den 03.11.2021

**GEMEINDE SINZING**

---

Patrick Grossmann

1. Bürgermeister