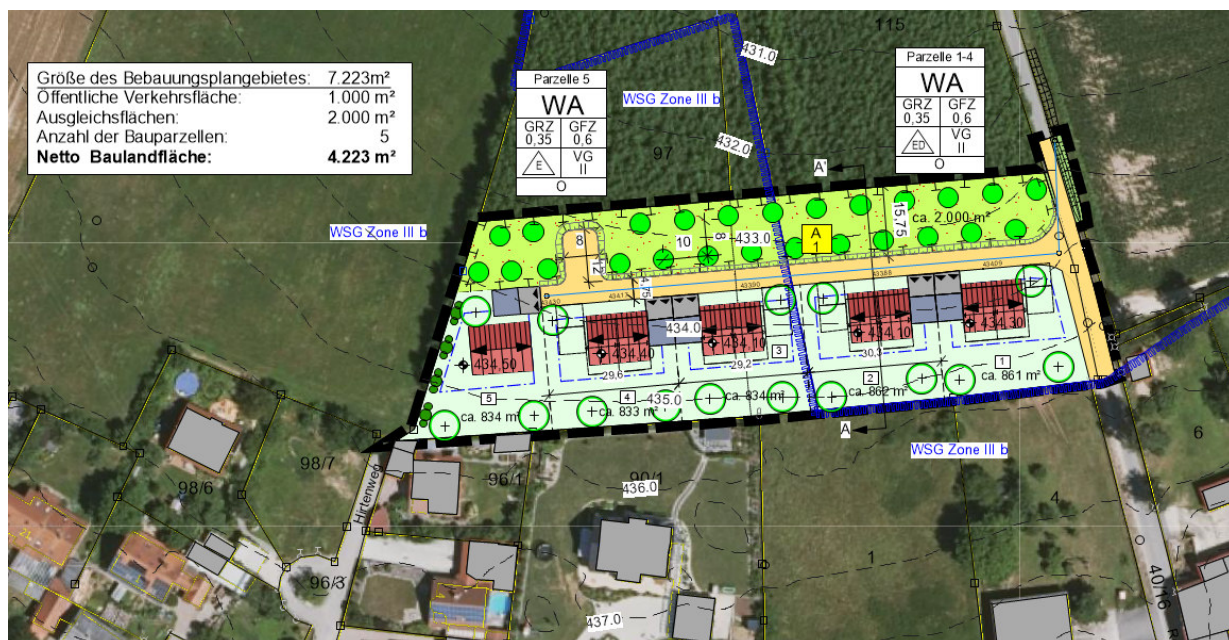




Gemeinde Sinzing
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 74 Wohngebiet „Viehhausen-Nord“



Fassung vom 08.12.2021

Planungsträger



Gemeinde Sinzing
Patrick Grossmann
1. Bürgermeister
Fährenweg 4
93161 Sinzing
Tel.: 0941 / 39602 – 0
Fax: 0941 / 37353
E-Mail: gemeinde@sinzing.de
www.sinzing.de

Planung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:
Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayrischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Sinzing folgende Satzung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 74 Wohngebiet „Viehhausen-Nord“, bestehend aus

1. der Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen (Teil A),
2. den Textlichen Festsetzungen Text (Teil B),
3. den Hinweisen (Teil C)

Beigefügt ist dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 74 Wohngebiet „Viehhausen-Nord“ die Begründung (Teil D) mit integriertem Umweltbericht (Teil E).

Anlagen:

- Nr. 1. Verordnung des Landratsamtes Regensburg über das Wasserschutzgebiet für die Brunnen I und IIa Alling in der Gemeinde Sinzing und im Markt Nittendorf (Landkreis Regensburg) für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger-Gruppe vom 15.04.2020 (Wasserschutzgebietsverordnung Alling)
- Nr. 2 Erschließungsplanung „Erschließung BG "Viehhausen Nord"", Ingenieurbüro Wutz, Painten

Inhaltsverzeichnis

D.	B E G R Ü N D U N G	5
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
2.	Bedarfsnachweis.....	5
3.	Lage und Bestand	6
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	8
1.1	Lage im Wasserschutzgebiet.....	9
4.4	Erfordernis der Ausweisung.....	9
4.5	Aufstellungsbeschluss.....	10
5.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	10
5.1	Städtebauliche Vergleichswerte.....	10
5.2	Konzeption und bauliche Gestaltung	10
5.3	Gestalterische Festsetzungen	11
5.4	Verkehrskonzept	12
5.5	Ver- und Entsorgung	13
5.6	Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.....	14
5.7	Stellplätze.....	15
5.8	Versiegelung	15
5.9	Freileitungen	15
5.10	Denkmalschutz.....	15
5.11	Altlasten	15
5.12	Bodengutachten / Baugrunduntersuchung	15
5.13	Brandschutz / ausreichende Löschwasserversorgung	16
5.14	Schallschutz	16

5.15	Belange des Umweltschutzes	16
6.	Grünordnung	17
6.1	Planungsrechtliche Stellung der Grünordnung	17
6.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
6.3	Ausgleichsflächen	18
7.	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	22
8.	Kosten	22
E.	U M W E L T B E R I C H T (gemäß Anlage 1 BauGB)	23
9.	Einleitung	23
9.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	23
9.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	23
10.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
10.1	Schutzgut Boden.....	27
10.2	Schutzgut Luft und Klima	31
10.3	Schutzgut Wasser	32
10.4	Schutzgebiete / Biotope / Artenschutzkartierung für Tiere und Pflanzen	33
10.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	33
10.6	Schutzgut Mensch.....	37
10.7	Schutzgut Landschaftsbild	39
10.8	Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter	39
11.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	40
12.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	40
13.	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	40
14.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
14.1	Vermeidung und Verringerung	40
14.2	Ausgleich.....	41
15.	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
16.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
17.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
18.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

D. BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Sinzing

Allgemeines Wohngebiet „Viehhausen-Nord“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Sinzing liegt unmittelbar westlich der Stadt Regensburg. Die Gemeinde besteht aus über 20 Ortsteilen, zu denen auch Viehhausen zählt, welches ca. 5,5 km Luftlinie westlich des Hauptortes liegt.

Das Planungsvorhaben ermöglicht eine Ausweisung von 5 neuen Bauparzellen im Norden von Viehhausen zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs an Eigenheimen im Großraum Regensburg, bzw. den Eigenbedarf der Gemeinde selbst decken. Die Umwidmung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit, der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten. Die Gemeinde Sinzing berücksichtigt damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und stärkt die Eigentumsbildung im stadtnahen Gebiet des Landkreises Regensburg.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die Vorhaben nicht die Genehmigungsvoraussetzungen des § 35 BauGB erfüllen. Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Wohnbauflächen nach den Bestimmungen des § 4 BauNVO bereitzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzing ist die Planungsfläche zum überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Bedarfsnachweis

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 74 Wohngebiet „Viehhausen-Nord“ kann ein Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Bedarfs an Wohnraum in Viehhausen, bzw. der Gemeinde Sinzing geleistet werden.

Als stadtnahe Gemeinde weist Sinzing, insbesondere im Hauptort, aber auch in den größeren Ortsteilen wie Viehhausen ein hohes Wachstumspotential und eine hohe Nachfragesituation nach familiengerechtem Wohnraum auf.

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 überwiegende Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Viehhausen-Nord“ – bedarfsgerecht berücksichtigt.

Das nunmehrige Bebauungsplanverfahren erfolgt auf Basis der Flächennutzungsplanung.

Insofern entspricht nunmehr die Umsetzung der Planungsfläche „Viehhausen-Nord“ mit der Wohnbaufläche auch hinsichtlich des Bedarfs der Abstimmung in der vorbereitenden Bauleitplanung.

Freie Wohnbauflächen in Viehhausen existieren derzeit nicht.

Das Baugebiet „Klosterblick“ in Viehhausen soll in insgesamt 3 Bauabschnitten realisiert werden. Der 1. Bauabschnitt bereits abgeschlossen, wobei alle Bauparzellen bereits vergeben sind.

Für den 2. Bauabschnitt läuft aktuell ein Bauleitplanverfahren „Klosterblick II“, das 31 Bauparzellen vorzieht.

Außerdem befindet sich das Baugebiet „Donaublick II“ im Hauptort Sinzing kurz vor dem Satzungsbeschluss. Dort sind 28 Wohnparzellen ausgewiesen.

Freie Baulücken in Sinzing und Viehhausen wurden vor mehreren Jahren bereits angefragt, allerdings liegt kaum eine Abgabebereitschaft der Eigentümer vor, so dass durch die Baulücken die Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht gedeckt werden kann.

Die Gemeinde Sinzing führt eine Interessenliste für Anfragen nach Baugrundstücken.

Mit Stand 31.08.2021 liegen folgende Interessentenzahlen vor:

Sinzing	582 Eintragungen
Eilsbrunn:	528 Eintragungen
Viehhausen:	460 Eintragungen

Geht man von Mehrfacheintragungen für alle 3 Orte aus, so liegt dennoch eine Nachfrage nach mindestens 300 Interessenten vor.

Mit den insgesamt möglichen 59 zusätzlichen Parzellen für die Baugebiete „Klosterblick II“ und „Donaublick II“ steht dennoch ein Überschuss an Interessenten von über 250 Eintragungen entgegen.

Daher kann die Ausweisung von weiteren 5 Parzellen im Baugebiet „Viehhausen-Nord“ zu einer Deckung der großen Nachfrage herangezogen werden.

3. Lage und Bestand

Das geplante Wohngebiet liegt in der Gemeinde Sinzing am nördlichen Randbereich des Ortsteils Viehhausen zwischen der Thalhofstraße und dem Hirtenweg. Es handelt sich hierbei um die südlichen Teilflächen der Flurgrundstücke 97, 115 und 115/2 der Gemarkung Viehhausen.



Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich:

Der Geltungsbereich umfasst eine unbebaute Fläche von ca. 7.223 m² und wird derzeit als (im Herbst 2019 letztmals geerntete) Kurzumtriebsplantage genutzt.

Südlich an das geplante Wohnbaugebiet „Viehhausen-Nord“ schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Die nördlichen Teilflächen der in Anspruch genommenen Flurstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Östlich befindet sich die Straße nach Thalhof, die für die Erschließung des Wohngebiets geringfügig verbreitert werden muss. Westlich grenzt ein intensiv genutztes Grünland an.

Die vorhandene Vegetation wird geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Die Kurzumtriebsplantage wurde letztmals im Herbst 2019 geerntet und weist nun einen ca. 3 m hohen Stockausschlag aus. Im Herbst 2021 erfolgte eine erneute Ernte.

Das Plangebiet liegt weder in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, noch sind weitere Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete berührt. Kartierte Biotope oder sonstige naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Die Planungsfläche weist kein natürliches oder ständiges Oberflächengewässer auf.

Wege sind im Planungsgebiet nicht, bzw. nur als Fahrspuren für die Bewirtschaftung der Kurzumtriebsplantage vorhanden.

Das Plangebiet fällt leicht nach Norden hin ab. Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Baugebiet „Viehhausen-Nord“ von ca. 435/436,00 m ü.NN im Süden bis ca. 433/434,00 m ü.NN im Norden ca. 2,00 m.

Der Ausgleich ist im direkten Anschluss auf der Nordseite des Baugebietes vorgesehen.

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

Bestehende Flächennutzung	Flächen in m ²
Kurzumtriebsplantage	6.120
Fahrfläche / Weg am Südrand der Plantage	880
bestehende Verkehrswege	223
Summe Geltungsbereich	7.223

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Gemeindegebiet von Sinzing ist im LEP 2020 als „allgemein ländlicher Raum“, die Ortschaft Sinzing als Grundzentrum eingestuft.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1)
- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Sinzing liegt in der Planungsregion 11 im Landkreis Regensburg in der südlichen Oberpfalz. Das Gemeindegebiet ist im Regionalplan gemäß LEP 2013 ausgewiesen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und eingestuft als Grundzentrum bzw. auch als Siedlungsschwerpunkt. In der „Begründungskarte - Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ liegt der Bereich um Viehhausen in einem „Gebiet mit überwiegend agrarisch-forstwirtschaftlicher Nutzung“.

Der gesamte Ortssteil Viehhausen und damit auch das Planungsgebiet liegt nach Regionalplan im Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 8 „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals“.

Die Gemeinde Sinzing bietet in ihren Nahbereichen Landschaften, die durch vielfältige Erscheinungsformen gekennzeichnet ist. Dadurch spielt sie als Lebens- und Naherholungsraum für die ansässige sowie die Bevölkerung des Verdichtungsraumes eine bedeutende Rolle. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Siedlungstätigkeiten ist aus diesem Grund unbedingt zu vermeiden.

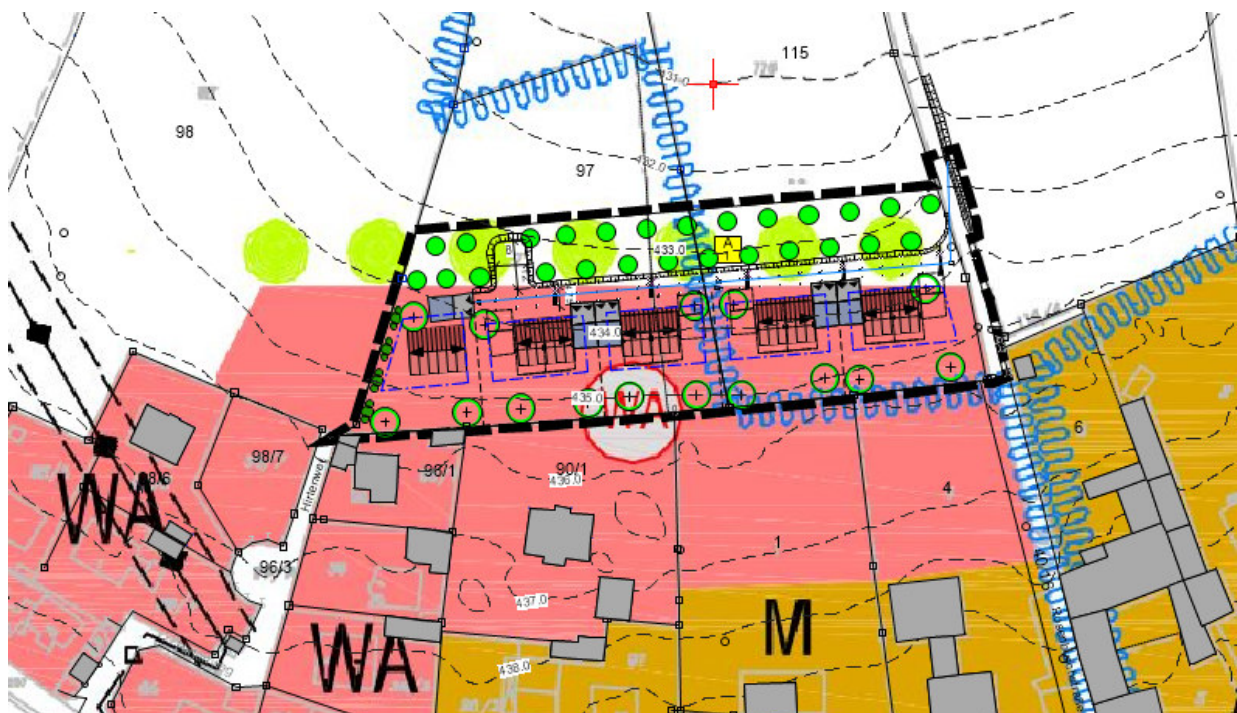
Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

4.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8, Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzing ist die Fläche zum überwiegenden Teil bereits als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzing – überlagert mit dem Geltungsbereich

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, aber in diesem Bereich generell die Erweiterung von Wohnbauflächen vorsieht, ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg **keine** Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

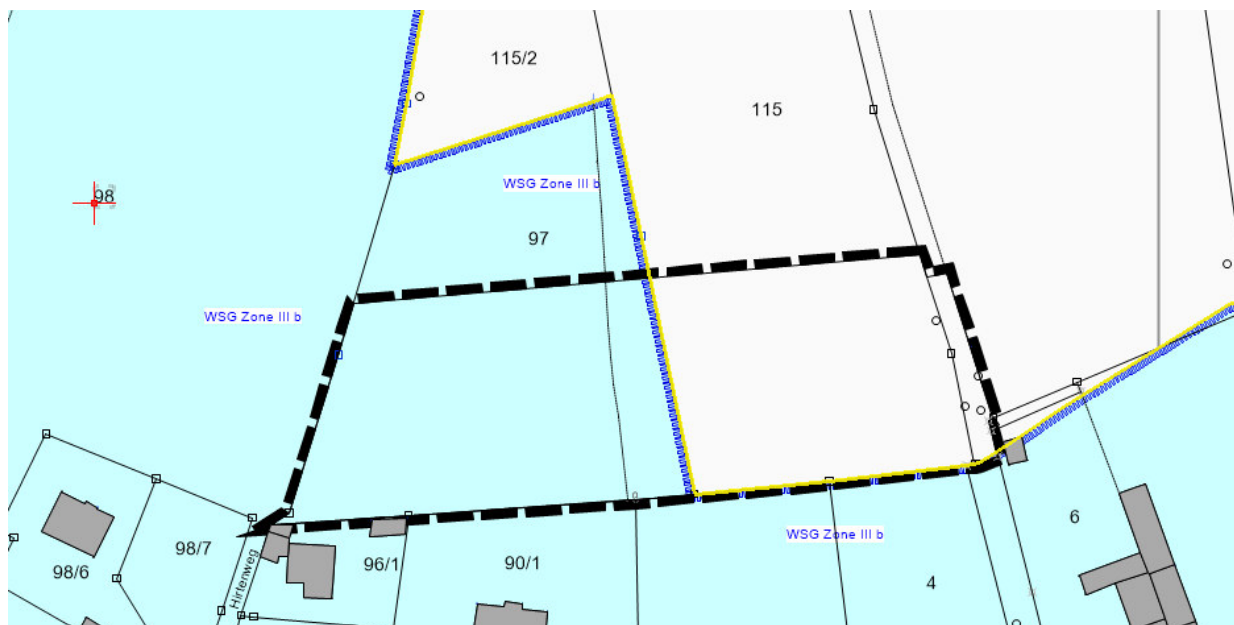
Die im Flächennutzungsplan als Zielvorgabe dargestellte Ortsrandeingrünung wird durch die Anlage einer Streuobstwiese am Nordrand des Baugebiets umgesetzt.

1.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Baugebiets mit den Parzellen 3-5 befindet sich in der Schutzzone III b des Wasserschutzgebiets „Alling“. Daher sind die Auflagen, Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Die Grenze des Wasserschutzgebiets ist im Bebauungsplan eingetragen.

Die Wasserschutzgebietsverordnung v. 15.04.2020 liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.



4.4 Erfordernis der Ausweisung

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, der Schaffung weiterer Flächen für den Wohnungsbau. Aus diesem Grund ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Flächen für allgemeine Wohngebiete ist in der Gemeinde Sinzing und in Viehhausen sehr hoch und kann momentan nicht durch vorhandene und ausgewiesene Flächen gedeckt werden. Die Flächen des Plangebietes sind für die Erweiterung des Wohngebietes sehr gut geeignet, da sie städtebaulich den Ortsrand ergänzen.

Wesentlicher Bestandteil der gemeindlichen Zielvorstellung ist der Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur, die von Anordnung, Umfang und Gestaltung des vorhandenen Ortsgefüges bestimmt ist. Die Weiterentwicklung der Ortsstruktur soll fortgeführt werden und unter Erhalt der dörflichen Gesamterscheinung erfolgen.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellung ist es innerhalb des Planbereichs unter Berücksichtigung der Anforderungen nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich zu regeln:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die räumliche Ausgestaltung der Baugrenzen und der zulässigen Bebauung
- die Ausrichtung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten
- die nachhaltige Erschließung und Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht dem Grundsatz einer quartierbezogenen Planung. Die genannte, städtebaulich begründete Situation erfordert die bauleitplanerische Sicherung und Ordnung. Die langfristigen städtebaulichen Ziele werden durch den verbindlichen Bauleitplan gesichert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde daher auf Antrag der Eigentümer der betroffenen Flurstücke die bauleitplanerischen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben schaffen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern ist/wird abgeschlossen.

4.5 Aufstellungsbeschluss

Auf Antrag der Grundstückseigentümer wurde das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluss am 27.11.2019 eingeleitet (§ 12 Abs. 2 BauGB).

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	7.223 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	1.000 m ²
Ausgleichsflächen:	2.000 m ²
Netto – Baulandfläche:	4.223 m ²
Anzahl der Bauparzellen:	5

5.2 Konzeption und bauliche Gestaltung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Strukturen und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die gemäß § 4 Abs. 3 1., 3., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um den umgebenden Gebietscharakter sowie den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

In der Abwägung zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden, sinnvoller städtebaulicher Gliederung unter Berücksichtigung der bisher am Ort vorherrschenden Siedlungsstruktur wurde die Struktur von überwiegend straßenorientierten Gebäuden bzw. Wohnhäusern gewählt.

In Orientierung an die bestehende Bebauung in der Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und

einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt, um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine möglichst verträgliche Einfügung zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung also nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen festgelegt, damit - über das rechtliche Minimum hinaus - derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt ist, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

Es sind 5 Parzellen ausgewiesen, wobei auf den Parzellen 1-4 eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen ist, auf der Parzelle 5 lediglich eine Bebauung mit einem Einzelhaus.

Es sind verschiedene Bautypen (bzgl. Dachform und Geschossaufteilung) möglich. Bei allen Gebäuden wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe und einer maximalen Firsthöhe in Bezug auf die Roh-Fußbodenkante im Erdgeschoss (RFOK) eine städtebaulich vertretbare Höhenbegrenzung erreicht. Die zulässige Wandhöhe wurde dabei in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Fernwirkung der möglichen Bautypen differenziert festgesetzt.

Da die oben genannten und erläuterten Festsetzungen allein nicht ausreichen, um maßstabssprengende Baukörper auszuschließen, ist neben der Größe der Baufenster (Baugrenze) zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für alle Parzellen auf höchstens zwei beschränkt.

Die Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen, um ungewünscht große Hauptgebäude mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen, sowie relativ hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zu vermeiden.

Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen ergeben sich neben der Grundflächenzahl auch aus den festgesetzten Baugrenzen. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen.

Um Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Garagen zu ermöglichen, werden die durch Baugrenzen definierten Baufenster relativ großzügig gewählt. Somit kann eine flexible, den Ansprüchen der Bauwerber entsprechende Parzellierung vorgenommen werden, ohne dass der Bebauungsplan noch einmal geändert werden muss da für alle Parzellen im entsprechenden Baufenster dieselben Festsetzungen gelten.

Dächer und Wandhöhen

Durch die eingrenzende Festsetzung von Wand- und Firsthöhen sowie von Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckungsmaterial soll ein geordnetes dörfliches Gesamterscheinungsbild erreicht werden.

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

Abstandsflächen

Eine Beeinträchtigung durch zu dichtes Aneinanderrücken benachbarter Bauten (Hauptgebäude) ist durch die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 6) ausgeschlossen. Lediglich Garagen und untergeordnete Nebengebäude können als Grenzbebauungen ausgeführt werden.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch sind im Bebauungsplan aufgeführt.

Die bekannten Wünsche der Bauinteressenten wurden berücksichtigt.

Die in der Satzung festgelegten Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich, um ein einheitliches Erscheinungsbild und eine Integration der Wohnflächen in die vorhandene Bebau-

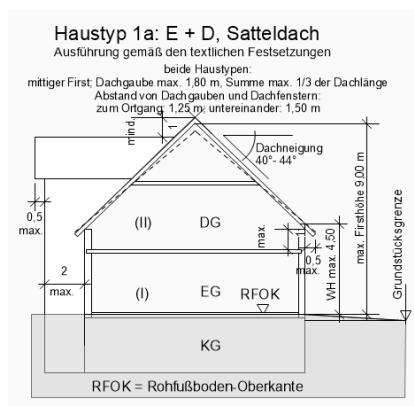
ung zu erzielen. Prägend für den Planbereich soll dabei die traditionell vorhandene Dachform des Satteldaches sein.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird zusätzlich zur Festsetzung der Geschossigkeit durch Festsetzung der maximalen Wandhöhen der jeweiligen Gebäudeart bzw. Gebäudeseite geregelt (s. Schnitte). Es stehen grundsätzlich der Haustyp Erdgeschoß + Dachgeschoß (E+D) zur Verfügung. Beide Geschosse können als Vollgeschosse zählen können, da bei einer entsprechend steilen Dachneigung auch das Dachgeschoß als Vollgeschöß genutzt werden kann. Dieser Bautyp weist mit unterschiedlichen Wandhöhen und daran angepassten Dachneigungen 2 Untertypen auf.

Von einer Zulässigkeit des Haustyps E + I wird in Anlehnung an den Baubestand abgesehen.

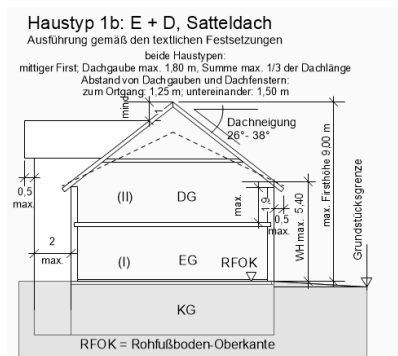
Die festgesetzten RFOK-Höhen (Roh-Fußbodenoberkante) orientieren sich an der Entwurfsplanung zur Straßenplanung. Dabei ist die RFOK jeweils um ca. 20 cm höher als die mittlere Straßenhöhe vor dem Grundstück festgesetzt

Folgende Festsetzungen sorgen für eine einheitliche Kubatur der Gebäude:



Haustyp 1 a: Satteldach E + D

- max. 2 Vollgeschosse
- RFOK max. +/- 30 cm unter OK Straße am Eingang
- **maximale Wandhöhe über RFOK: 4,50 m**
- **maximale Firsthöhe über RFOK: 9,00 m**
- **Satteldach mit mittigem First, Dachneigung 40-44°**
- Dachüberstand an Ortgang und Traufe: max. 50 cm
- Vorbauten: max. 2,00 m: Zwerchgiebel zulässig
- Dachgauben: Einzellänge max. 1,80 m, Summe der Dachfenster und -gauben: max. 2/3 der Dachlänge



Haustyp 1 b: Satteldach E + D

wie Haustyp 1a, jedoch

- **maximale Wandhöhe über RFOK: 5,40 m**
- **Satteldach mit mittigem First, Dachneigung 26-38°**

Die Dächer der Garagen sind entweder dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen oder als Flachdach auszuführen, das dann jedoch zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden muss. Die Photovoltaiknutzung ist sowohl auf den Dachflächen der Hauptgebäude als auf den Garagen möglich, jedoch nur parallel zur Dachfläche zulässig.

5.4 Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über die Rosenbuschstraße und eine neu zu errichtende 4,75 m breite Straße Stickstraße mit Wendemöglichkeit für die innere Erschließung.

Bis zur Anschlussstelle der neuen Erschließungsstraße muss die Straße nach Thalhof gegenüber der bestehenden Breite geringfügig verbreitert werden und analog zur bestehenden Straße ausgebaut werden.

Ein Gehweg ist aufgrund der geringen Nutzung der Straße nicht vorgesehen.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Viehhausen-Bergmattinger Gruppe gesichert.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung im Planungsgebiet erfolgt über ein neu zu errichtendes Trennsystem. Die erforderlichen Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Für die anfallenden häuslichen Abwässer ist eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen, in die nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden darf. Dieser Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Kanal in der Rosenbuschstraße/Jurastraße angeschlossen, wofür eine Pumpstation erforderlich sein wird.

Für Parzellen innerhalb des Wasserschutzgebietes ist für den Schmutzwasserhausanschluss zur Dichtheitsprüfung alle 5 Jahre eine Sichtprüfung und alle 10 Jahre eine Druckprobe erforderlich. Das Ergebnis ist der Gemeinde sowie dem Landratsamt Regensburg vorzulegen.

5.5.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist entweder auf dem Grundstück zu versickern bzw. ist die Ableitungsmenge durch geeignete Maßnahmen und Rückhaltungsmethoden zu begrenzen.

Ob eine Versickerung im Baugebiet möglich ist, muss erst noch durch ein Bodengutachten geprüft werden. Aufgrund von Erfahrungswerten der benachbarten Bebauung (Lage im Karst mit wassersperrender Schicht) erscheint eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Zudem wäre die Versickerung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nur dann zulässig, wenn die Versickerung flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

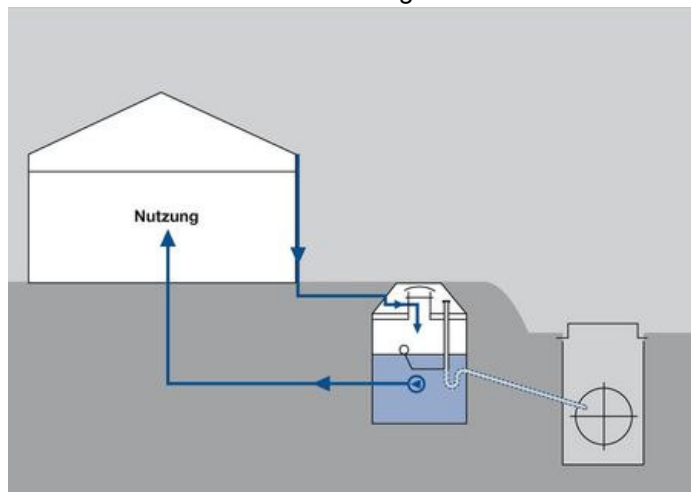
Auf die Genehmigungspflicht (wasserrechtliche Gestattung) bei Niederschlagswasserversickerung wird hingewiesen. Das Merkblatt 4.4/22 vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Sollte sich im Bodengutachten herausstellen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, so muss je Parzelle eine eigene Zisterne mit Überlauf an den Kanal mit 4 m³ Fassungsvermögen errichtet werden, die am besten im Zuge der Erschließung hergestellt werden sollte.

Die Funktionsweise der Zisterne bzw. des Niederschlagswasserspeicherschachtes:

Niederschlagswasserspeicherschacht DN 2000 / DN 2500

Private Grundstücksentwässerung



Mit diesem Schacht wird das Niederschlagswasser zunächst gesammelt und zur Brauchwassernutzung (z.B. zur direkten Gartenbewässerung und im Haushalt für WCs, Waschmaschine u. Putzwasser über eigene Wasseruhr) gespeichert. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über einen Notüberlauf in den geplanten NW-Kanal abgeleitet. Der NW-Kanal wird in den östlich der Rosenbuschstraße verlaufenden Graben eingeleitet, der in ein Regenrückhaltebecken nordöstlich von Thalhof mündet.

Eine vollständige Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers scheidet voraussichtlich aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes aus.

Das im Schacht vorhandene Puffervolumen oberhalb des NW-Brauchwasser-Speichervolumens verleiht zudem insgesamt gesehen Starkregenabflüsse auf ein von der bestehenden Kanalisation aufnehmbares und verträgliches Maß.

Damit werden die NW-Abflüsse aus den privaten Grundstücken soweit als möglich reduziert (Jahresmenge und Spitzenabflüsse).

5.5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg.

Die gewählte Wendemöglichkeit ist für ein 3-Achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Ein entsprechendes Schema wurde von der örtlichen Entsorgungsfirma zur Verfügung gestellt als „funktionierende“ Wendemöglichkeit mit möglichst wenig Flächenverbrauch.

Sollte dauerhaft z.B. durch parkende Autos ein Wenden nicht möglich sein, sind die Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen.

5.5.4 Stromversorgung / Energie

Die elektrische Versorgung erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG.

Aus städtebaulichen Gründen ist dabei eine oberirdische Leitungsführung nicht möglich.

Entsprechende Leitungen können im Straßenkörper der Erschließungsstraße verlegt werden.

Eine geothermische Nutzung, sowie die Nutzung von Tiefensonden ist bei Lage im Wasserschutzgebiet Schutzzone III b nicht möglich.

Unterirdische Heizöllageranlagen sind für das Bebauungsplangebiet unzulässig.

5.6 Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Art der Einfriedung wirkt sich auf den Straßenraum als öffentlichen Raum aus. Die Einfriedungen sollen transparent und einfach gestaltet sein.

Auf Sockel bei Zäunen ist aus ökologischen Gründen möglichst ganz zu verzichten, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu gewährleisten. Lediglich zum Straßenraum sind Sockel bis 25 cm zulässig, an den restlichen Grundstücken jedoch nicht.

Für alle gebauten Einfriedungen (Zäune) zum Straßenraum gilt:

- sie dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten,
- sie sind als transparenter Metallzaun oder Holzlattenzaun auszubilden,
- Mauern zum Straßenraum sind nicht zulässig
- Schnitthecken zum Straßenraum sind nur als Laubhecken und bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, damit nicht der Eindruck einer unüberblickbaren Mauer entsteht.

Zwischen den Privatgrundstücken ist ebenfalls eine maximale Zaunhöhe von 1,20 m festgesetzt.

Im Unterschied zur den straßenseitigen Einfriedungen sind hier zusätzlich Maschendrahtzäune bis 1,20 m sowie Schnitthecken aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Allerdings muss hier auf Sockel verzichtet werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm möglich, wobei der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück dem des Nachbargrundstücks anzupassen ist. Böschungen sind stets auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Mauern an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt, innerhalb des Grundstücks, z.B. zur Terrassenbegrenzung sind sie als Trockenmauer bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

5.7 Stellplätze

Die KFZ-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Kiessplittdecke, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.)

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzing.

5.8 Versiegelung

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden. Die angegebenen Verkehrsflächen sollen so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich, versiegelt werden.

Für Garagenzufahrten Zufahrten wird ebenfalls die Verwendung von un- oder teilversiegelnden Belägen empfohlen.

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags und mindert die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Luft.

Eine Befestigung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur für Zugänge und Aufenthaltsbereiche zulässig.

5.9 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

5.10 Denkmalschutz

Angaben über Bodendenkmäler liegen im Bereich des Planungsgebietes nicht vor.

Bei Auffinden von Bodendenkmälern ist gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet.

Bei den nächstliegenden Baudenkmälern handelt es sich um die Pfarrkirche Viehhausen. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen ist aufgrund der großen Distanz von mehr als 200 m auszuschließen.

5.11 Altlasten

Laut Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

5.12 Bodengutachten / Baugrunduntersuchung

Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt, allerdings ist eine Beauftragung beabsichtigt. Die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung lassen jedoch voraussichtlich eine gute Bebaubarkeit zu.

Aufgrund der geologischen Ausgangssituation ist insbesondere nach Niederschlagsereignissen über den im Untergrund befindlichen bindigen Schichten mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

5.13 Brandschutz / ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die Wasserversorgung des Ortsteils Viehhausen.

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht anzunehmen.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Die Freiwillige Feuerwehr Viehhausen ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet um den Feuer-schutz zu gewährleisten.

Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

5.14 Schallschutz

Eine nähere Überprüfung schallschutztechnischer Belange ist nicht erforderlich.

5.15 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht stellt unter Punkt E einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Die Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan.

Die Schutzbelange gesetzlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 44 und § 45 BNatSchG wurden als artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Umweltberichts überprüft. Im Planungsraum konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.

Entsprechend den Anlagen zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), ist weder eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3e UVPG gegeben, noch eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit §3e UVPG durchzuführen.

Die zulässige Grundfläche liegt bei einem Geltungsbereich mit ca. 7.223 m² und einer Nettobaulandfläche von ca. 4.223 m² (mit einer von GRZ 0,35) deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m², ab dem eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen wäre.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 13 BauGB wird durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichts nachgewiesen.

6. Grünordnung

6.1 Planungsrechtliche Stellung der Grünordnung

Die Grünordnungsplanung mit Ausgleichsflächenplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturlandschaft und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Öffentliche Grünflächen sind im Baugebiet nicht vorgesehen.

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 Flächen 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.

Daher wird auch das Einbringen von Kunststoffen (z.B. in Form von Kunststofffolien oder Vlies) als Unkrautschutz zwischen Boden und Abdeckung nicht zugelassen.

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein Laubbaum 2. / 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen sind, wobei mind. ein Laubbaum (kein Obstbaum) auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte gepflanzt werden muss, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten.

Auf der Westseite von Parzelle 5 ist zur Ausbildung einer Ortsrandeingrünung auf 75 % der Grundstückslänge ein einreihig bepflanzter Grünstreifen vorgesehen.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrandlage 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.

Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird 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.

c) Pflanzqualitäten und Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Auch in den Privatgärten ist nach Möglichkeit gebietseigenes Gehölzmaterial zu verwenden.

d) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken 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.

e) 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 verspiegelm Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten „Birdpen“ und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)
- 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.

6.3 Ausgleichsflächen

6.3.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete sind in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen. Grundlagen hierfür sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Für Baugebiete wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

a) **Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs**

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	Schnellwuchsplantagen	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Grünlandflächen, intensiv genutzt	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
Boden	Boden unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frishluftentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Landschaftsbild	Ortsabrundung	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		Geringe Bedeutung → Kategorie I

b) Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ liegt beim Baugebiet „Viehhausen-Nord“ bei 0,35 und entspricht damit lt. Leitfaden:
 Typ B: Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Baugebietsausweisung ist nicht möglich. Durch die Standortauswahl (Standort am Ortsrand auf einer strukturarmen, naturschutzfachlich relativ unbedeutenden Fläche) wurde bereits Sorge dafür getragen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft bei der weiteren Baulandentwicklung in Viehhausen begrenzt bleiben.

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

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- Standort mit geringer Eingriffsempfindlichkeit bezüglich maßgeblicher Schutzgüter
- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Speicherung oder Versickerung
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken

- Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen mittleren Wert anzusetzen.

d) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Das betroffene Gebiet kann aufgrund der einheitlichen Ausstattung pauschal mit einem Einheits-Ausgleichsfaktor belegt werden.

Als Eingriffsfläche werden nur die Verkehrsflächen und die privaten Parzellen gewertet.

Bestehende Verkehrsflächen im Geltungsbereich sowie die Ausgleichsfläche werden bei der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt.



→ Flächen mit Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,2 - 0,5 mit dem Faktor 0,4 ein Wert im mittleren Bereich der zulässigen Spanne gewählt.

Eingriffsfläche	Kategorie	Flächen- größe (m²)	Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktor- spanne min. - max.	angewandeter Komp.faktor	Ausgleichs- flächenbedarf in m²
Kurzumtriebsplantage	I	5.000	Typ B I 0,2 - 0,5	0,4	2.000
Straße Bestand mit Nebenflächen		223	kein Eingriff	0	0
Ausgleichsfläche		2.000	kein Eingriff	0	0
Gesamtsumme		7.223			2.000

- Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Viehhausen-Nord“ sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz 2.000 m²** bereitzustellen.

6.3.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

a) **Ausgleichsfläche A1: Streuobstwiese am Ortsrand als Eingrünung**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird entlang der nördlichen Grenze ein 15,75 m breiter Grünstreifen als Streuobstwiese als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Diese Maßnahme sorgt auch für die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und erfüllt damit die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle ebenfalls die Pflanzung von Einzelbäumen zur Ortsrandeingrünung vorsieht.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Neuanlage des Grünlands und die Umwandlung der Kurzumtriebsplantage in eine extensive Wiese vorgesehen.

Dies hat durch Ansaat mit einer zertifizierten regionalen kräuterreichen, extensiven Saadmischung der Herkunftsregion 14 (Fränkische Alb) mit mind. 50% Kräuteranteil zu erfolgen.

Weiterhin werden auf dieser Fläche zwei Reihen Obstbäume als Hochstämme mit Mindest-Stammumfang 10-12 cm im Abstand von 8 - 10 m gepflanzt. Es sollen hauptsächlich alte regionale Sorten verwendet werden, die Auswahl der Sorten erfolgt in Abstimmung mit der Kreisfachberatung.

Zur Nordgrenze ist zur Wahrung der Grenzabstände ein Pflanzabstand von 4 Metern einzuhalten.

Pflege:

Die Fläche ist in den ersten Jahren nach der Ansaat 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts zu mähen, damit eine Aushagerung erfolgt.

In den späteren Jahren ist eine 2-schürige Mahd nach dem 15.06. und nach dem 15.09. ausreichend.

b) **Sicherung der Ausgleichsflächen**

Die entsprechenden Festlegungen zur Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu bestimmen.

Da sich alle Ausgleichsflächen im Privateigentum befinden, ist außerdem eine Sicherung der Ausgleichsflächen erforderlich. Dies geschieht durch Eintragung von Handlungs- und Unterlassungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB auszugestalten, Bewirtschaftungs- und/oder Nutzungsaufgaben zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz (Ökoflächenkataster) zu melden. An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck der Meldung zu übermitteln.

c) **Zusammenfassung Ausgleichsflächen**

erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Viehhausen-Nord“	2.000 m²
Nachweis Ausgleichsflächen Streuobstwiese	2.000 m²

- *Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Viehhausen-Nord" nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 2.000 m² sind gesichert.*
- *Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Viehhausen-Nord“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.*

7. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz mehrerer privater Eigentümer.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes und der Ausgleichsmaßnahmen ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist deshalb mit einer kurzfristigen Realisierung des Baugebiets und einer zügigen Bebauung zu rechnen.

8. Kosten

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Gemeinde Sinzing keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan Nr. 74 tragen die Eigentümer der Flurstücke im Geltungsbereich.

E. UMWELTBERICHT (gemäß Anlage 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet „Viehhausen-Nord“

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), im Langtitel „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien“, vom 24. Juni 2004 führte zu einigen Änderungen des Baugesetzbuches. Das EAG Bau diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt.

Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

9. Einleitung

9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Durch das neue Wohngebiet sollen dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

9.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in §§ 1 und 1a BauGB erhalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Baugesetzbuch (BauGB):

- BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen.

Bundesnaturschutzgesetz

- BNATSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNATSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan sind dem Kap. 4 zu entnehmen und werden an dieser Stelle nicht doppelt aufgeführt, um Wiederholungen zu vermeiden.

Auf das Kapitel 4 wird verwiesen.

10. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das geplante Wohngebiet liegt in der Gemeinde Sinzing am nördlichen Randbereich des Ortsteils Viehhausen zwischen der Thalhofstraße und dem Hirtenweg. Es handelt sich hierbei um die südlichen Teilflächen der Flurgrundstücke 97, 98, 115 und 115/2 der Gemarkung Viehhausen.

Lage und Bestand



Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien

Der Geltungsbereich umfasst eine unbebaute Fläche von ca. 7.225 m² und wird derzeit als Kurzumtriebsplantage genutzt.

Südlich an das geplante Wohnbaugebiet „Viehhausen-Nord“ schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Die nördlichen Teilflächen der in Anspruch genommenen Flurstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Östlich befindet sich die Straße nach Thalhof, die für die Erschließung des Wohngebiets geringfügig verbreitert werden muss. Westlich grenzt ein intensiv genutztes Grünland an.

Die vorhandene Vegetation wird geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Die Kurzumtriebsplantage wurde im Herbst 2021 geerntet.

Wege sind im Planungsgebiet nicht, bzw. nur als Fahrspuren für die Bewirtschaftung der Kurzumtriebsplantage vorhanden.

Das Plangebiet fällt leicht nach Norden hin ab. Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Baugebiet „Viehhausen-Nord“ von ca. 435/436,00 m ü.NN im Süden bis ca. 433/434,00 m ü.NN im Norden ca. 2,00 m.

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

Bestehende Flächennutzung	Flächen in m ²
Kurzumtriebsplantage	6.120
Fahrfläche / Weg am Südrand der Plantage	880
bestehende Verkehrswege	223
Summe Geltungsbereich	7.223



*Blick von der Südostecke Richtung Westen
geerntete Umtriebsplantage*



*Blick von der Südostecke Richtung Norden
geerntete Umtriebsplantage*



Blick von der Straße nach Thalhof Richtung Norden
 Links im Bild: Graben für Ableitung Regenwasser



Blick von West nach Ost

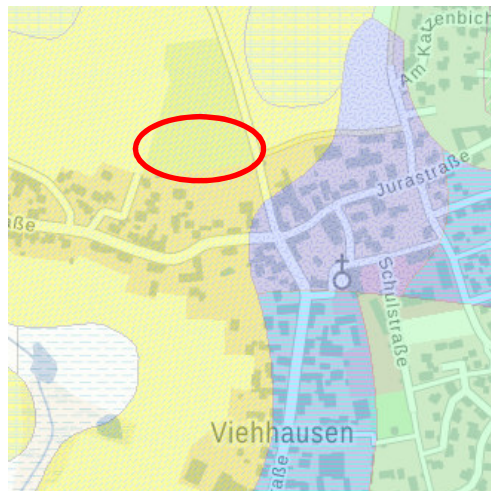
Naturräumliche Gliederung und Topographie

Das Planungsgebiet liegt in folgendem Naturraum:

Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank	D 61: Fränkische Alb
Naturraum-Einheit nach Meynen/Schmithüsen et al.	082: Südliche Frankenalb
Naturraum-Untereinheit nach ABSP	082-A: Hochfläche der Südlichen Frankenalb

Geologie

Geologisch ist das Gebiet dem Tertiär zuzuschreiben.



System	Tertiär
Serie	Miozän
Supergruppe	Falten- oder Vorlandmolasse
Gruppe	Obere Süßwassermolasse
Formation	
Geologische Einheit	Obere Süßwassermolasse, Schluff
Kurzname der Geologischen Einheit	OSM,U
Gesteinsbeschreibung	Schluff, karbonatfrei bis Karbonat führend, oft glimmerreich

Auszug aus der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000, gelb = Tertiär, lila = Jura, weiß = Quartär

Als Geologische Haupteinheit ist das Planungsgebiet nach der Digitalen Geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000 eingestuft als „Obere Süßwassermolasse“ in der Gruppe der Falten- oder Vorlandmolasse mit der Gesteinsbeschreibung „Schluff, karbonatfrei bis Karbonat führend, oft glimmerreich“.

Potenzielle Natürliche Vegetation

Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als Potenzielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Laut FIS-Natur Online ist die Potenzielle Natürliche Vegetation des Gebietes ein „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“.

Reale Vegetation

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der potenziell natürlichen Vegetation. Im Planungsgebiet prägen agrarisch genutzte Ersatzgesellschaften das Bild einer landwirtschaftlich genutzten Flur.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die weitere Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen.

Auf Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten und daher nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Anlage selbst verursacht werden, hier also hauptsächlich durch die Wohngebäude und die Verkehrswege. Sie wirken langfristig, solange die Gebäude und die Verkehrswege bestehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung des Wohngebiets.

10.1 Schutzgut Boden

10.1.1 Allgemeine Beschreibung

Die Übersichtskarte von Bayern im Maßstab 1:25.000 ordnet dem Gebiet die Nr. 166 b zu, die als folgender Boden klassifiziert ist. „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Lehm (Lösslehm, Tertiärmaterial) über (kiesführenden) Lehm.“

Weitere Daten bietet die Ingenieurgeologische Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000. Sie weist darauf hin, dass es sich um einen Baugrund mit geringer bis mittlerer Tragfähigkeit handelt.

Als Baugrundtyp werden bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert genannt. Durch die Wasserempfindlichkeit kann es zudem zu einer wechselnden Konsistenz sowie Staunässe kommen. Durch die zusätzliche Frost- und Setzungsempfindlichkeit können zum Teil besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sein.

Die Bodenschätzung der Bayerischen Vermessungsverwaltung gibt an, dass sich auf dem Vorhabensgebiet größtenteils um (sandigen) Lehm (L II b 3, Klassenzeichen Grünland) mit einer mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit handelt. Dieser ist gekennzeichnet durch eine 10-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen bis deutlichen Absetzen zum rohen Untergrund, der eine Durchwurzelung zulässt. Kennzeichnend ist ein normal mittleres Wasserverhältnis, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann.

Die Wertzahlen des Bodens liegen bei einer Bodenzahl von 48 und einer Ackerzahl von 47, was im Vergleich zur Umgebung niedrigeren Werten darstellt, im Gesamten betrachtet aber guten bis sehr guten Werten entspricht.

Dem Südwesten des Gebietes wird die Bodenschätzung L5V, Klassenzeichen Acker, zugewiesen. Dieser Wert sagt aus, dass es hierbei um einen Lehmboden mit einer geringen Ertragsfähigkeit handelt.

Kennzeichnend ist eine 10-20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt. Das „V“ im Klassenzeichen weist zudem darauf hin, dass dieser Lehm ein Verwitterungsboden ist. Diese für die Region typischen Böden entstehen aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle. Die Boden- und Ackerzahlen liegen bei 50/44.

10.1.2 Bodenschutzfunktionen

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfadens des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ von 2003.

Die Bewertung verschiedener Schutzfunktionen des Bodens ist auf Grundlage der Bodenschätzung möglich.

Im Planungsgebiet wird der Boden nach Bodenschätzungskarte in folgende Zustände eingestuft: (Bayerische Vermessungsverwaltung 2020):

Bodenschätzungskarte	Bodenart	Boden-zahl / Acker-zahl	Zustandsstufe Ertrags-fähigkeit Zustandsstufe bei Acker: 1 sehr gut bis 7 schlecht	Entste-hungsart	Re-tentions-funktion 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = gering	Pufferkapa-zität Schwer-metalle 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = gering, 1 = sehr gering
LIIb3	(sandiger) Lehm	48/47	2 = mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit	k.A.	2	3
L5V	Lehm	50/44	5 = geringe Ertragsfähigkeit	Verwitte-rungsboden	2	3

a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

Die Bodenfunktionskarte für das Standortpotential für die natürliche Vegetation ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums (nFK_{We}) und der Carbonatgehalt wurden nicht ermittelt, daher erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ bzw. auf Grundlage der Bodenschätzung.

Die Acker- und Bodenzahlen lassen darauf schließen, dass es sich um regional häufig vorkommende Böden ohne besonderen Eigenschaften handelt. Auch die Tatsache, dass es sich bei den vorkommenden Böden nicht um Standorte mit extremen Wasserhaushalt handelt, lassen darauf schließen, dass keine Böden betroffen sind, die ein hohes Standortpotential für die natürliche Vegetation bieten und in Bayern häufig vorkommen.

Diese gibt an, dass LIIb3-Böden durchwurzelungsfähig ist, wenn teilweise auch nur gering durch Faserwurzeln.

b) Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Die Bodenfunktionskarte für das Wasserretentionsvermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar. Unter Ableitung auf Grundlage der Bodenschätzung ergibt sich für die Flächen mit Wertstufe 2 nur eine geringe Retentionsfunktion.

Lehmböden sind allgemein bekannt für ihre Verdichtungsgefahr, was zu Staunässe führen kann. Eine Versicherung im Planungsgebiet ist nicht möglich.

c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

Die Bodenfunktionskarte für das Nitratrückhaltevermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Durch die Nutzung als Kurzumtriebsplantage kann davon ausgegangen werden, dass der Nährstoffentzug im Vergleich zu ackerbaulich genutzten Flächen gering ausfällt.

Die im Leitfaden beschriebene Methode gilt nur für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da im Planungsgebiet nach Realisierung der Wohnbebauung keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet, erfolgt keine Bewertung des Bodens bzgl. des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe.

d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Die Bodenfunktionskarte für das Schwermetallrückhaltevermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Im Planungsgebiet ist die Pufferkapazität des Bodens für Schwermetalle auf Grundlage der Bodenschätzung als mittel einzustufen.

e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Die Bodenfunktionskarte für die Natürliche Ertragsfähigkeit ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Grünlandzahl/Ackerzahl der Bodenschätzung (Bayerische Vermessungsverwaltung 2020).

Ackerzahlen im Planungsgebiet	Bewertung
47	Landesweit mittel (41-60) Regional hoch (40-48)
44	Landesweit mittel (41-60) Regional hoch (40-48)

Im Planungsgebiet ist die Ertragsfähigkeit der Böden als hoch bis mittel einzustufen.

f) Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden. Geotope sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Böden im Planungsgebiet selbst besitzen keinen besonderen Wert als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, da es sich um weit verbreitete Böden handelt (regional und bzw. überregional), sie keine Besonderheit im Landschaftskontext darstellen und keinen besonderen wissenschaftlichen Wert besitzen.

g) Zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen

Funktion	Bewertung der Funktionserfüllung
Standortpotential für die natürliche Vegetation	mittel
Retentionsvermögen	gering
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)	Bewertung nicht relevant, da zukünftig keine landwirtschaftliche Nutzung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	mittel
Ertragsfähigkeit	Hoch bis mittel
Natur- und Kulturgeschichte	entfällt
Gesamt	Gesamt betrachten weisen die Böden mittlere Bodenfunktionen auf.

10.1.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flurnummern der Gemarkung Sinzing sind nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

10.1.4 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Abschieben von Oberboden im Bereich der Bauwerke und Erschließungsstraßen
- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen
- potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Die GRZ im Wohngebiet liegt bei 0,35. Damit können im Wohngebiet max. 35 % des Bodens versiegelt werden.

- Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen
- Inanspruchnahme von Böden mit hoher-sehr hoher Bedeutung als Standortpotential für die natürliche Vegetation
- Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den landwirtschaftlichen Flächen,
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

ABER:

- Reduzierung des Nährstoffeintrags gegenüber der Ausgangssituation durch Wegfall der Nutzung als Grünland und Kurzumtriebsplantage

→ insgesamt mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Stoffeinträge in den Randbereichen der Straßen durch Salz, Abrieb von Reifen u.a.

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zu zuführen.
- Festsetzung der Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken durch Maximalflächen.
- Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering

Aufgrund der Versiegelung und vor allem aufgrund der großen Bodenbewegungen ist eine hohe Erheblichkeit durch die Eingriffe zu erwarten.

Bei Durchführung der angesprochenen Untersuchungen und Einhaltung der oben genannten Hinweise können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

→ **Auf das Schutzgut Boden ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.**

10.2 Schutzgut Luft und Klima

Die bestehenden Freiflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und tragen zur Optimierung der Luftqualität in den angrenzenden Bereichen bei.

Waldflächen als Frischluftentstehungsorte sind nicht betroffen.

Das Gelände ist jedoch nach Norden geneigt, so dass die entstehende Frischluft hangabwärts in die freie Landschaft abfließt.

Die bebaute Ortschaft Viehhausen liegen jedoch südlich dieser Abflussbahn, so dass die Reduzierung der Kaltluftentstehung keine Auswirkungen auf die bebauten Bereiche hat.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich kann nicht als kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn angesprochen werden.

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport
- temporär eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion durch Versiegelung von Freiflächen, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden.
- Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, allerdings bleiben umliegend noch kaltluftbildende Gebiete erhalten
- Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen, der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert, mit Barrierewirkungen für die Belüftung ist weder aufgrund Dichte noch Orientierung der Bebauung zu rechnen

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- möglicherweise zusätzlicher Emissionsausstoß von Luftschadstoffen im Baugebiet
- geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen im Privatgrün und damit Reduzierung der Temperatur
- Durchgrünung des Baugebiets mit Hecken an den Grundstücksgrenzen zur Luftfilterung
- Festsetzung der maximalen Versiegelung der Baugrundstücke

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Klima / Luft	gering	gering	gering

→ **Auf das Schutzgut Klima / Luft ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.**

10.3 Schutzgut Wasser

Im unmittelbaren Bereich des Planungsgebietes sind keine natürlichen Gewässer sowie keine wasserführenden Gräben und Vorfluter vorhanden. Eine direkte Hochwassergefahr für das Plangebiet ist damit auszuschließen.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt derzeit durch Versickerung des Regenwassers in den Untergrund. Dies zeigt sich durch das komplette Fehlen eines oberirdischen Abflusssystemes in der weiteren Umgebung von Viehhausen. Nur die Schwarze Laber fließt in ca. 1,5 km Entfernung, erhält aber keinen oberflächlichen Zufluss aus den weiteren Bereich der Planung. Das Fehlen des oberflächlichen Entwässerungssystems lässt sich durch die hohe Klüftigkeit und die starke Verkarstung der Jurakalke erklären. An der Jura- Kreide- Grenze kann es jedoch zur Ausbildung einer wasserstauenden Schicht gekommen sein, wodurch die Versickerung von Regenwasser teilweise erschwert bis verwehrt ist.

Gem. vorliegender Feldbeobachtungen ist im gegenständlichen Planungsbereich mit dieser oben genannten wasserstauenden Schicht zu rechnen.

Die hydrologischen Verhältnisse werden in der Grundwassergleichenkarte, sowie der hydrogeologischen Karte von Bayern (M 1: 500.000) abgebildet.

Der Grundwasserleiter ist Malm auf einer Höhe von ca. 355 m.

Gem. Auskunft des Bodeninformationssystem Bayern liegt das Planungsgebiet im der hydrogeologische Einheit Braunkohlentertiär i. w. S. (Ur-Naabrinne und Rand des Molassebeckens) die aus einer Wechselfolge aus Tonen, Sanden und Kiesen mit Braunkohleflözen besteht, deren Mächtigkeit stark schwankend ist und in Rinnen bis 120 m beträgt.

Diese Einheit weist einen Grundwassergeringleiter / Poren-Grundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit aus.

Es liegt ein hoher Grundwasserabstand vor. Aufgrund der geomorphologischen Lage ist nicht mit Grundwasser in gründungsrelevanter Tiefe zu rechnen. Vereinzelt Schichtwasser ist nicht auszuschließen.

Angaben über die Qualität des Grundwassers liegen nicht vor.

Das Planungsgebiet liegt mit der westlichen Hälfte im Trinkwasserschutzgebiet „Alling“ innerhalb der weiteren Schutzzone III b. Auf die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 15.04.2020 (Amtsblatt für den Landkreis Regensburg Nr. 17/ v. 24.04.2020) (s. Anlage zum Bebauungsplan) und deren Einhaltung der Verbote wird hingewiesen.

Auf den versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern. Das Niederschlagswasser wird zum Teil abgeleitet und steht somit nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Ein Baugrundgutachten wurde bislang noch erstellt.

Baubedingte Auswirkungen

- geringfügig erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge
- Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch den Aushub der Baugruben, sind nicht zu erwarten

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe im Gebiet
- Reduzierung des Nährstoffeintrags ins Grundwasser gegenüber der Ausgangssituation (intensive Landwirtschaftliche Nutzung) durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln)

→ geringe anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Versickerung von befestigten Flächen nur über den bewachsenen Bodenfilter
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Grundwasser sind bei Einhaltung der vorgeschriebenen Vorreinigungen und Rückhaltungen wegen der o.g. Bodenverhältnisse geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

10.4 Schutzgebiete / Biotope / Artenschutzkartierung für Tiere und Pflanzen

Der für die Bebauung überplante Bereich des Baugebiets Viehhausen Nord umfasst hauptsächlich eine Kurzumtriebsplantage und einen kleineren Teil landwirtschaftliche Fläche (Grünland) im Westen.

Schutzgebiete und Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine Biotope kartiert. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht.

Das Baugebiet wird nicht von weiteren ausgewiesenen Schutzgebieten des Naturschutzes wie z.B. Landschaftsschutzgebiet berührt.

FFH-Gebiete existieren im näheren Umfeld des geplanten Wohngebiets nicht, so dass eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung voraussichtlich nicht erforderlich ist.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Regensburg

Für das Planungsgebiet liegen keine besonderen Aussagen vor. Es weder in einem Schwerpunktgebiet, noch sind konkrete Maßnahmen für die Fläche genannt.

10.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt sind eigene Erhebungen für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange nicht erforderlich.

Aussagen aus der ASK liegen für das Planungsgebiet und den näheren Umgriff nicht vor.

Da sich die Eingriffsflächen auf Grünlandflächen und eine Kurzumtriebsplantage beschränken, kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen oder bei den Vögeln ggf. vorkommende örtliche Populationen in ihrem Bestand gefährdet wären.

Rodungsarbeiten an natürlichen Gehölzen (Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume) sind nicht erforderlich.

Die Kurzumtriebsplantage ist bereits geerntet.

Im Rahmen des überörtlichen und lokalen Biotopverbunds spielt der Geltungsbereich keine Rolle.

10.5.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

10.5.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG folgende Verbote für Eingriffe, die nach § 15 BNatSchG zulässig sind:

(1) Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

(2) Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.

(3) Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die Abschichtung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgte auf Basis der Arteninformationen zu saP-relevanten Arten. Als Grundlage hierfür wurde die Online-Abfrage des Internetangebots des Landesamts für Umweltschutz Bayern verwendet.

Die Auswertung berücksichtigt die Ergebnisse der Auswahl des Landkreises Regensburg mit dem Gebietsbezogenen Suchkriterium „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“.

(<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?lrggruppe1=7&lrggruppe2=&nummer=375&typ=landkreis&lebensraumSuche=Suche>)

10.5.3 Säugetiere:

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Grünland	Äcker
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	G	u	?	4	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		V	g	g	4	

Tabelle 1: Säugetiere des Anhangs IV FFH-RL im Bearbeitungsraum

Erläuterungen:

Erhaltungszustand: s -ungünstig/schlecht, u -ungünstig/unzureichend, g –günstig, ? –unbekannt; 0 -Ausgestorben oder verschollen, 1-Vom Aussterben bedroht, 2 -Stark gefährdet, 3 -Gefährdet, G -Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, R -Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion, V -Arten der Vorwarnliste, D -Daten defizitär, B –Brutvorkommen, R -Rastvorkommen, D -Durchzügler, S -Sommervorkommen, W –Wintervorkommen
 Lebensraum: 1-Hauptvorkommen, 2 –Vorkommen, 3 -potentielles Vorkommen, 4 -Jagdhabitat

Betroffenheit der Säugetierarten

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen)

Eine erhöhte Tötungsgefahr für jagende Fledermäuse entsteht durch das Vorhaben nicht. Der Verkehrsfluss innerhalb des Wohngebiets erfolgt mit sehr niedrigen Geschwindigkeiten. In der Bauphase erfolgen ebenfalls kaum schnelle Fahrzeugbewegungen, die fast immer während des Tages stattfinden.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)

In den Gebäuden im nahen Umfeld können sich einzelne Fledermausquartiere befinden. Durch den „Betrieb“ des Wohngebiets ergeben sich keine bedeutenden zusätzlichen Störungen, die so stark über die bisherigen Belastungen hinausgehen, dass Störungen mit populationsgefährdender Intensität entstehen können.

Auch während der Bauzeit ist wegen der vorhandenen Vorbelastung keine so massive Störungsintensität zu erwarten, dass die Populationen der Fledermäuse, die eventuell in nahe liegenden Gebäuden oder Bäumen Quartiere haben, beeinträchtigt werden können.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs-, Ruhestätten)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse werden nicht geschädigt oder anderweitig beeinträchtigt.

Schlussfolgerung für Säugetiere / Fledermäuse:

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der in Tabelle 1 genannten Fledermausarten wird, bedingt durch die Art des Eingriffs und den Gegebenheiten auf den Eingriffsflächen, nicht beeinträchtigt oder verschlechtert.

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von der Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

10.5.4 Reptilien

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Magerrasen	Rohböden	Felsen	Weinberge	Hecken	Streuobst
Coronella austriaca	Schlingnatter	2	3	u	u	1		2	1		
Lacerta agilis	Zauneidechse	V	V	u	u	1		2	2		

Tabelle 2: Reptilienarten des Anhangs IV FFH-RL im Bearbeitungsraum

Erhaltungszustand: s -ungünstig/schlecht, u -ungünstig/unzureichend, g –günstig, ? –unbekannt; 0 -Ausgestorben oder verschollen, 1-Vom Aussterben bedroht, 2 -Stark gefährdet, 3 -Gefährdet, G -Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, R -Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion, V -Arten der Vorwarnliste, D -Daten defizitär, B –Brutvorkommen, R -Rastvorkommen, D -Durchzügler, S -Sommervorkommen, W –Wintervorkommen

Lebensraum: 1-Hauptvorkommen, 2 –Vorkommen, 3 -potentielles Vorkommen, 4 -Jagdhabitat

Ackerflächen sind nicht der Lebensraum der beiden in der Region potentiell vorkommenden Arten Schlingnatter und Zauneidechse.

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate für Reptilien vorhanden.

10.5.5 Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet nicht vor, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt.

Amphibien

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Laichhabitate vorhanden. Die Bauflächen sind auch als Sommer- und/oder Winterlebensraum ohne Bedeutung.

Libellen

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

Tag- und Nachtfalter

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr die Baufläche.

Käfer

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr die Baufläche.

Weichtiere

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen geeignete Lebensräume.

Schlussfolgerung für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

→ Das Vorkommen und die Gefährdung von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund der Lebensraumausstattung und der in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Ausweichlebensräume bzw. der durch die Ausgleichsmaßnahmen neu geplanten Lebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für den Geltungsbereich höchstens potentiell nachgewiesen, eine regelmäßige Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Erhebliche Störungen und damit verbunden Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes sind für Arten, die den Geltungsbereich vorübergehend (Jagdlebensraum von Fledermausarten) nutzen, nicht gegeben.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände für Arten aus den Anhang IV der FFH-RL ist daher nicht erforderlich.

10.5.6 Vögel

Der Standort liegt nicht an einer bekannten Vogelzugachse, ist kein bekannter Rastplatz für ziehende Vogelarten. Es befindet sich kein europäisches Vogelschutzgebiet am Standort oder in der Nähe (spa = spezial protected area).

Nachweise aus der Artenschutzkartierung sind nicht bekannt.

Vögel, die im Bereich des geplanten Gewerbegebiets ihr Brutrevier oder ihr Nahrungsgebiet haben werden durch die geplanten Maßnahmen in ihrer örtlichen Population nicht beeinträchtigt, da im Umfeld ausreichend Ausweichlebensräume bestehen.

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

10.5.7 Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf Flora und Fauna

Baubedingte Auswirkungen

- Vorübergehender Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten durch Flächeninanspruchnahme für Vögel und Fledermäuse.
- Störungen für Vögel und Fledermäuse durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, optische Reize und Erschütterungen

→ mittlere baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Flächeninanspruchnahme für Vögel und Fledermäuse
- Dauerhafter Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse, jedoch Neuschaffung von Habitaten in den Privatgärten

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Vergrämung von eher störungsempfindlichen Vogelarten

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (nur zulässig von 01.10. – 28./29.02.)
- nach Möglichkeit Gehölzentfernung bei Dauerfrost im Winter vor den ersten milden Tagen im Frühling vor Ende Februar (Aktivitätsphase Fledermäuse)
- Entfernen des Schnittguts bzw. Häckseln vor Ort
- Schutzmaßnahmen an Gehölzbeständen
- Kontrolle der zu fallenden Gehölze auf größere Höhlungen an Bäumen.
- Kontrolle und Verschluss von Fledermausquartieren

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Flora / Fauna	mittel	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die festgesetzten Durchgrünungen führen zu einer Strukturanreicherung gegenüber des Ausgangszustands und bieten Lebensraum für eine größere Anzahl von Insekten und Kleinlebewesen.

10.6 Schutzgut Mensch

In der vorhandenen Planung handelt es sich um ein Gebiet, das bereits an ein bestehendes Sondergebiet angrenzt.

Luftschadstoffe / Geruchsbeeinträchtigung

Viehhausen ist stark von der Landwirtschaft geprägt. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nur noch wenige noch im Ortsbereich von Viehhausen. Dabei handelt es sich heute überwiegend um Voll- oder Nebenerwerbsstellen z. T. mit Viehbestand.

Geruchseinwirkungen auf das geplante Baugebiet aus dem Ort sind nicht zu erwarten.

Bei Ausbringung von Gülle auf die Felder nördlich des geplanten Baugebietes, bzw. in der engeren und weiteren Umgebung kann es - wie bisher für die bereits bestehende Bebauung auch - zu üblichen Geruchsbeeinträchtigungen an einigen Tagen im Jahr kommen.

Bei fachgerechter Ausbringung der Gülle oder anderer tierischer Ausscheidungsprodukte auf die Felder und den damit verbundenen unvermeidlichen Gerüchen handelt es sich dann allerdings nicht um Beeinträchtigungen aus denen zukünftige Bewohner des geplanten allgemeinen Wohngebietes Ansprüche gegen den Emittenten anstrengen könnten.

Die Bewohner werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Geruch, Staub,

Lärm), die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, hingewiesen.“
 Durch das geplante Wohngebiet ist keine messbare Veränderung in der Situation der Luftschadstoffe zu erwarten - weder im Planungsgebiet selbst noch von diesem ausgehend auf die Umgebung.

Lärm

Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung des Wohngebiets zu keinen maßgeblichen Lärmbelastigungen. Die Lärmerzeugung im Baugebiet hat sich an die geltenden Grenzwerte zu halten. Im neuen Baugebiet gibt es für die zukünftigen Einwohner keine absehbaren Lärmbelastigungen aus der Umgebung. Maßgebliche Lärmquellen sind ausreichend weit entfernt. Schutzmaßnahmen gegen Lärm sind daher nicht erforderlich.

Baubedingte Auswirkungen

- Während der Bauphase ist kurzfristig von einer geringen Lärmbelastigung durch Fahrzeuge und Montagearbeiten auszugehen.

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Vom Wohngebiet selbst gehen keine nennenswerten Lärmimmissionen aus.

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmstörung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Emissionen	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erholung

Das Planungsgebiet selbst hat keine, bzw. allenfalls eine geringe Bedeutung für die Erholung. Im Planungsgebiet sind keine Rad- oder Wanderwege ausgewiesen. Wegeverbindungen in die freie Landschaft werden nicht zerstört, sondern ausgebaut.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- sind nicht vorhanden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt

10.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die Baufläche liegt in relativ eben Gelände und ist nicht weit einsehbar. Auswirkungen auf das Landschaftsbild stellt demnach nur der nördliche Ortsrand dar, der die derzeitige Ortsrandsituation verschlechtert, zumindest bis die Eingrünung wirksam wird.

Die Festsetzungen der Eingrünung an der Nordseite und die Festsetzung der Ausgleichsfläche an dieser Seite minimieren die Eingriffe ins Landschaftsbild.

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

- Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Bauwerke und Materialien.
- In Zukunft wird das Landschaftsbild durch die geplanten Wohngebäude und den zugehörigen Erschließungsflächen geprägt werden.
- Art, Maß und Anordnung der geplanten Haustypen lässt einen guten Übergang in die freie Landschaft erwarten.
- Ausgleichsfläche auf der Nordseite sichert langfristig die Eingrünung und damit eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- keine

→ keine betriebsbedingten Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Durchgrünung des Baugebiets durch grünordnerische Festsetzungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	keine	mittel, bis die Eingrünung wirksam wird	gering

→ Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. Die festgesetzte Ausgleichsfläche mildert diese Beeinträchtigung ab, wenn sich die Bäume entsprechend entwickelt haben.

10.8 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden.

Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet.

Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

→ Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

11. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, ABSP, WMS-Dienste, geologische Karte, Luftbilder, etc.) erstellt.

Als Datengrundlage wurde auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzing herangezogen. Die Bestandserfassung erfolgte zusätzlich durch eigene Bestandsaufnahmen vor Ort.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutzguts mit der Einstufung der Erheblichkeit in die drei Stufen gering, mäßig, hoch.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

12. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen einzelnen Schutzgütern sind Wechselwirkungen gegeben, die bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden. Darüber hinaus ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

13. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Wohngebietsausweisung würden die landwirtschaftlichen Flächen wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt. Die Ausgleichsflächen würden nicht realisiert werden.

14. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

14.1 Vermeidung und Verringerung

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

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

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

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

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- Standort mit geringer Eingriffsempfindlichkeit bezüglich maßgeblicher Schutzgüter
- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Speicherung oder Versickerung
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken

14.2 Ausgleich

Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und wird ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Baugebiet „Viehhausen-Nord“ insgesamt 2.000 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen sind.

Diese werden vollständig innerhalb des Geltungsbereichs in Form einer Streuobstwiese nachgewiesen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird in der Begründung unter dem Punkt „Ausgleichsflächen“ näher beschrieben.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die entsprechenden Festlegungen zur Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu bestimmen.

Da sich alle Ausgleichsflächen im Privateigentum befinden, ist außerdem eine Sicherung der Ausgleichsflächen erforderlich. Dies geschieht durch Eintragung von Handlungs- und Unterlassungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB auszugestalten, Bewirtschaftungs- und/oder Nutzungsauflagen zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz (Ökoflächenkataster) zu melden. An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck der Meldung zu übermitteln.

15. Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem in Viehhausen derzeit keine Bauparzellen mehr verfügbar sind, leistet die Gemeinde der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Folge, indem sie zusätzliche Wohnmöglichkeiten für die Gemeinde Sinzing und den Ortsteil Viehhausen ausweist.

Im Bedarfsnachweis in der Begründung wurde aufgezeigt, dass eine Nachfrage nach mindestens 250 Interessenten vorliegt.

Eine zusätzliche Ausweisung des geplanten Bauabschnitts Klosterblick II stellt eine zusätzliche Schaffung von Wohnmöglichkeiten dar, jedoch keine Alternative, da selbst mit der Ausweisung beider Baugebiete mit der Schaffung von insgesamt 50 Parzellen der Nachfragebedarf bei Weitem noch nicht gedeckt ist.

Weitere verfügbare Alternativen gibt es in Viehhausen nicht.

16. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, ABSP, geologische Karte, Luftbilder, etc.) erstellt.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Sinzing), sowie die Unterlagen zum Bebauungsplanes des Verfassers für den Bebauungs- und Grünordnungsplan herangezogen. Ebenfalls sind eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt. Weitere Datengrundlagen waren nicht vorhanden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutzguts mit der Einstufung der Erheblichkeit in die drei Stufen gering, mäßig, hoch.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

17. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Monitoring hat keine allgemeine Überwachung von Umweltauswirkungen zum Inhalt, die Überwachung erstreckt sich v.a. auf die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen.

Im vorliegenden Fall sind auf kein Schutzgut erhebliche Auswirkungen denkbar.

Es ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans bei der Bauausführung eingehalten wurden, insbesondere, ob die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen und die Verwendung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Parzellen eingehalten wurde, da diese Maßnahmen einen wesentlichen Bestandteil der Eingriffsvermeidung bedeuten. Alle durchgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollten, wie die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, nach Fertigstellung förmlich abgenommen und darauf folgend im Abstand von vier Jahren zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes und zum Erhalt des Landschaftsbildes kontrolliert werden.

Auf Grund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Nutzung und Ableitung des Niederschlagwassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Gräben sowie der Sickerschächte / Zisternen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

18. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sinzing weist im nördlichen Ortsrand von Viehhausen ein Baugebiet für 5 Parzellen aus. Das Planungsgebiet wird als Kurzumtriebsplantage genutzt, es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen

Für das geplante ca. 0,56 ha große Wohngebiet, das einen Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Bedarfs an Wohnraum in Viehhausen, bzw. der Gemeinde Sinzing leistet, wurde ein Bereich im Anschluss an eine bestehende Bebauung gewählt.

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen, der westliche Bereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III b.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Verbotstatbestände konnten nicht festgestellt werden.

Durch eine intensive Durchgrünung und Festsetzungen zur Vermeidung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Viehhausen-Nord" nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 2.000 m² sind innerhalb des Geltungsbereichs gesichert.

Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Viehhausen-Nord“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

Die Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf die einzelnen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht untersucht.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering
Flora / Fauna	mittel	gering	gering
Mensch / Emissionen	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	keine	mittel, bis die Eingrünung wirksam wird	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der erheblichste Eingriff entsteht durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, v.a. während der Bauzeit.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Planverfasser:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Ruth Fehrmann

Kavalleriestraße 9

93053 Regensburg

Telefon: 0941 / 565870

Fax: 0941 / 565871

E-Mail: post@lichtgruen.com

Regensburg, den 08.12.2021



Annette Boßle

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

ausgefertigt:

Gemeinde Sinzing

vertreten durch

Bürgermeister Patrick Grossmann

Sinzing, den _____

Verordnung des Landratsamtes Regensburg über das Wasserschutzgebiet für die Brunnen I und IIa Alling in der Gemeinde Sinzing und im Markt Nittendorf (Landkreis Regensburg) für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger-Gruppe vom 15.04.2020

Das Landratsamt Regensburg erlässt auf Grund des § 51 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist, i. V. mit Art. 31 Abs. 2 und 63 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Februar 2010 (GVBl S. 66, ber. S. 130, BayRS 753-1-UG), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 12 Bayerisches E-Government-G vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458) folgende

Verordnung

§ 1 Allgemeines

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe wird in der Gemeinde Sinzing und im Markt Nittendorf das in § 2 näher umschriebene Wasserschutzgebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet werden die Anordnungen nach §§ 3 bis 7 erlassen.

§ 2 Schutzgebiet

(1) Das Schutzgebiet besteht aus

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| einer Schutzzone I | - Fassungsbereich |
| einer Schutzzone II | - engere Schutzzone |
| zwei Schutzzonen III A | - weitere Schutzzonen |
| einer Schutzzone III B | - weitere Schutzzone |

(2) Die Grenzen des Schutzgebietes und der einzelnen Schutzzonen sind in dem im Anhang (Anlage 1) veröffentlichten Lageplan eingetragen. Für die genaue Grenzziehung ist ein Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 maßgebend, der Bestandteil dieser Verordnung ist und im Landratsamt Regensburg sowie in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger-Gruppe und in der Gemeindekanzlei Sinzing niedergelegt ist; er kann dort während der Dienststunden eingesehen werden. Die genaue Grenze der Schutzzone verläuft auf der jeweils gekennzeichneten Grundstücksgrenze oder, wenn die Schutzzonengrenze ein Grundstück schneidet, auf der der Fassung näheren Kante der gekennzeichneten Linie.

(3) Veränderungen der Grenzen oder der Bezeichnungen der im Schutzgebiet gelegenen Grundstücke berühren die festgesetzten Grenzen der Schutzzonen nicht.

(4) Der Fassungsbereich ist durch eine Umzäunung, die engere Schutzzone und die weitere Schutzzone sind, soweit erforderlich, in der Natur in geeigneter Weise kenntlich gemacht.

§ 3 Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen

(1) Im Fassungsbereich (Schutzzone I) sind sämtliche unter den Nr. 1 bis 6 aufgeführte Handlungen verboten.

(2) Es sind

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
	entspricht Zone	III B	III A	II
1.	bei Eingriffen in den Untergrund (ausgenommen in unmittelbarem Zusammenhang mit den nach Nr. 2 bis 5 zugelassenen Maßnahmen)			
1.1	Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, vorzunehmen oder zu erweitern; insbesondere Fischteiche, Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Übertagebergbau und Torfstiche	<ul style="list-style-type: none"> - verboten in Gebieten mit unbedecktem Weißjura-Gestein, ausgenommen Bodenbearbeitung im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung - zulässig in Gebieten mit wirksamen Deckschichten, sofern die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nicht wesentlich gemindert wird 		verboten, ausgenommen Bodenbearbeitung im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung
1.2	Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsräben sowie Geländeauffüllungen	nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen und sofern die Bodenaufgabe mit dem ursprünglichen Material wiederhergestellt wird		verboten
1.3	Leitungen zu verlegen oder zu erneuern (ohne Nrn. 2.1, 3.7 und 6.11)	nur zulässig für <ul style="list-style-type: none"> - Freileitungen mit Mastfundamenten bis zu 3 m Tiefe, jedoch über dem höchsten Grundwasserstand, ohne Bodenverbesserungsmaßnahmen - unterirdische Leitungen zur unmittelbaren Versorgung im Schutzgebiet befindlicher Anwesen und Einrichtungen 		verboten
1.4	Durchführung von Bohrungen	nur zulässig für Bodenuntersuchungen bis zu 1 m Tiefe		
1.5	Untertage-/Bergbau, Tunnelbauten	verboten		
2.	bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (siehe Anlage 2, Ziffer 1)			
2.1	Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe, oder mit Anlagenteilen, die wassergefährdende Stoffe enthalten können, zu errichten oder zu erweitern	verboten		
2.2	Anlagen nach § 62 WHG zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig entsprechend Anlage 2, Ziffer 2 für Anlagen, wie sie im Rahmen von Haushalt und Landwirtschaft (max. 1 Jahresbedarf) üblich sind		verboten

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
2.3	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 Abs. 3 WHG außerhalb von Anlagen nach Nr. 2.2 (siehe Anlage 2, Ziffer 3)	nur zulässig für die kurzfristige (wenige Tage) Lagerung von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 2 in dafür geeigneten, dichten Transportbehältern bis zu je 50 Liter		verboten
2.4	Abfall i. S. d. Abfallgesetzes und bergbauliche Rückstände abzulagern (Die Behandlung und Lagerung von Abfällen fällt unter Nr. 2.2 und Nr. 2.3)	verboten		
2.5	Genehmigungspflichtiger Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung	verboten		
3.	bei Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen			
3.1	Abwasserbehandlungsanlagen für häusliches, gewerbliches oder kommunales Abwasser zu errichten oder zu erweitern, einschließlich Kleinkläranlagen	nur zulässig, wenn die Dichtheit der Becken und aller zugehörigen Leitungen durch geeignete Konzeption, Bauabnahme und Dichtheitsprüfung vor Inbetriebnahme sicher gestellt und alle 10 Jahre durch Dichtheitsnachweis erneut bestätigt wird		verboten
3.2	Regen- oder Mischwasserentlastungsbauwerke zu errichten oder zu erweitern	---	verboten	
3.3	Trockenaborte	---	nur zulässig, wenn diese nur vorübergehend aufgestellt werden und mit dichtem Behälter ausgestattet sind	verboten
3.4	Ausbringen von Abwasser	nur zulässig bei landwirtschaftlichen Anwesen ohne Anschluss an die kommunale Entwässerung, im Zuge der landwirtschaftlichen Mitverwertung des Ablaufes von Kleinkläranlagen zusammen mit der betrieblich anfallenden Gülle oder Jauche		verboten

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
3.5	Sonstige Anlagen zur Versickerung von Abwasser oder Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig zur flächenhaften Versickerung von häuslichem oder kommunalem Abwasser aus Kläranlagen < 50 EW (KKA) nach weitergehender Reinigung entsprechend Anlage 2, Ziffer 4, wenn eine Ableitung zu aufnahmefähigen Fließgewässern nicht möglich ist	verboten	
3.6	Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers zu errichten oder zu erweitern (auf die Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 WHG i.V. mit § 1 NWFreiV wird hingewiesen)	---	<ul style="list-style-type: none"> - nur zulässig bei ausreichender - Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen¹ - verboten für Niederschlagswasser von Gebäuden auf gewerblich genutzten Grundstücken 	nur zulässig zur flächenhaften Versickerung für Wohnbebauung über belebte Bodenzonen
3.7	Abwasserleitungen und zugehörige Abwasseranlagen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig zum Ableiten und Durchleiten von Abwasser, wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird	verboten	

¹ siehe Bewertungsverfahren nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (auf die Erlaubnispflichtigkeit nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 1 NWFreiV wird hingewiesen)

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
	entspricht Zone	III B	III A	II
4.	bei Verkehrswegen, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung, Hausgärten, sonstigen Handlungen			
4.1	Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig wie in Zone II sowie für klassifizierte Straßen, wenn die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden		nur zulässig für öffentliche Feld- und Waldwege, beschränkt-öffentliche Wege, Eigentümerwege und Privatwege ohne An- oder Einschnitt des Geländes, und bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers
4.2	Eisenbahnanlagen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig für freie Strecken ohne Gelände-einschnitte, nach Abstimmung der erforderlichen Schutzvorkehrungen mit der zuständigen Fachbehörde	verboten	
4.3	wassergefährdende auswaschbare oder auslaugbare Materialien (z. B. Schlacke, Imprägniermittel) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- oder Wasserbau zu verwenden	verboten		
4.4	Baustelleneinrichtungen, Baustofflager zu errichten oder zu erweitern	---		verboten
4.5	Bade- oder Zeltplätze einzurichten oder zu erweitern; Camping aller Art	nur zulässig mit Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 3.7	verboten	
4.6	Sportanlagen zu errichten oder zu erweitern	<ul style="list-style-type: none"> - nur zulässig mit Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 3.7 - verboten für Tontaubenschießanlagen und Motorsportanlagen 		verboten
4.7	Großveranstaltungen durchzuführen	<ul style="list-style-type: none"> - nur zulässig mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung und ausreichenden, befestigten Parkplätzen (wie z.B. bei Sportanlagen) - verboten für Geländemotorsport 		verboten

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
4.8	Friedhöfe zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig mit Nachweis, dass unter dem Niveau der Grabsohlen nachweislich mindestens 1 m lehmig-tonige Überdeckung des Festgesteins verbleibt	verboten	
4.9	Flugplätze einschl. Sicherheitsflächen, Notabwurfplätze, militärische Anlagen und Übungsplätze zu errichten oder zu erweitern	verboten		
4.10	Militärische Übungen durchzuführen	nur Durchfahren auf klassifizierten Straßen zulässig	verboten	
4.11	Kleingartenanlagen zu errichten oder zu erweitern	---	verboten	
4.12	Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen, die nicht der land- oder forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Produktion dienen (z.B. Verkehrswege, für die Allgemeinheit bestimmte Flächen, wie Friedhöfe und Sportanlagen)	nur zulässig mit besonderer Genehmigung der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde, sofern der Zweck vordringlich im öffentlichen Interesse und mit anderen Mitteln nicht erreichbar ist	verboten	
4.13	Düngen mit Stickstoffdüngern	nur zulässig bei standort- und bedarfsgerechter Düngung mit den nach Nrn. 6.1. bis 6.3 zulässigen Stoffen	nur zulässig bei standort- und bedarfsgerechter Düngung mit Mineraldünger	
4.14	Bewässerung von öffentlichen Grünanlagen, Rasensport- und Golfplätzen	nur zulässig nach Maßgabe der Beregnungsberatung oder bis zu einer Bodenfeuchte von 70 % der nutzbaren Feldkapazität und mit Dokumentation der täglichen Bewässerungsmengen	verboten	

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
	entspricht Zone	III B	III A	II
5.	bei baulichen Anlagen			
5.1	bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig bis 4 m Eingriffstiefe, wenn - anfallendes häusliches oder gewerbliches Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet und verschmutztes Niederschlagswasser vor dem Versickern fachgerecht gereinigt wird und - die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt	nur zulässig im Ausmaß einfacher Wohnbebauung, wenn - anfallendes häusliches oder gewerbliches Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet und verschmutztes Niederschlagswasser vor dem Versickern fachgerecht gereinigt wird und - die Gründungssohle mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt	verboten
5.2	Ausweisung neuer Baugebiete	---		verboten
5.3	Stallungen zu errichten oder zu erweitern (im Rahmen der Ziffer 5 der Anlage 2) ²	nur zulässig, unter Beachtung der Fußnote 2		verboten
5.4	Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Silagesickersaft (JGS-Anlagen) zu errichten oder zu erweitern ²	nur zulässig mit Leckageerkennung oder gleichwertiger Kontrollmöglichkeit der gesamten Anlage einschließlich Zuleitungen und frühestens sechs Wochen nach Anzeige der Maßnahme bei der Kreisverwaltungsbehörde		verboten
5.5	ortsfeste Anlagen zur Gärfutterbereitung oder zur Gärsubstratlagerung zu errichten oder zu erweitern ²	nur zulässig mit Auffangbehälter für Silagesickersaft, der bei Anlagen größer 150 m ³ entsprechend Nr. 5.4 herzustellen ist		verboten

² Bezüglich der Grundanforderungen beim Bau und Betrieb von Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV vom 18.04.2017 bzw. in der aktuell geltenden Fassung, insbesondere auf die Anlage 7 der AwSV anzuwenden. Des Weiteren sind gem. § 15 AwSV die Technischen Regeln sowie die Auflagen der entsprechenden Genehmigungsbehörde zu beachten und einzuhalten.

Hinweis:

Auf das Abreitsbalt DWA- 792 „Technische Regel wassergefährdende Stoffe (TRWS) JGS-Anlagen wird ausdrücklich hingewiesen; bis zur Inkrafttretung kann das Arbeitsblatt als Erkenntnisquelle genutzt werden.

Arbeitsblätter mit Musterplänen sind bei der ALB Bayern e.V. erhältlich (insbesondere Nr. 10.15.04 „Lagerung von Flüssigmist“, Nr. 10.15.07 „Lagerung von Festmist“, Nr. 10.09.01 „Flachsilos und Sickersaftableitung“).

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
	entspricht Zone	III B	III A	II
6.	bei landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Flächennutzungen			
6.1	Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist, Festmistkompost und Gärresten von abfallfreiem Substrat aus Biogasanlagen	nur zulässig unter Einhaltung der aktuellen fachlichen und rechtlichen Regeln mit schlagbezogener Aufzeichnung der Düngegaben und -zeitpunkte entsprechend der jeweils gültigen Fassung der Düngeverordnung (DüV) bzw. nach Landesrecht vorgenommenen Abweichungen		verboten
6.2	Düngen mit sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdüngern (ohne Nr. 6.3)	nur zulässig unter Einhaltung der aktuellen fachlichen und rechtlichen Regeln mit schlagbezogener Aufzeichnung der Düngegaben und -zeitpunkte entsprechend der jeweils gültigen Fassung der Düngeverordnung (DüV) bzw. nach Landesrecht vorgenommenen Abweichungen.		
6.3	Ausbringen oder Lagern von Stoffen nach Abfallverzeichnis-Verordnung, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> - Schlämme jeglicher Art, - klärschlammhaltige Düngemittel - Fäkalschlamm - Kompost bzw. Gärreste bzw. Düngemittel mit Anteilen von behandelten oder unbehandelten Bioabfällen oder tierischen Nebenprodukten 	verboten, ausgenommen des anfallenden betriebseigenen Fäkalschlammes entsprechend den Vorgaben der aktuellen Klärschlammverordnung und den Vorgaben nach Nummer 6.2 ausgenommen Kompost <ul style="list-style-type: none"> - mit RAL-Prüfzeugnis „geeignet für WSZ III“ - aus der Eigenkompostierung in Hausgärten 		verboten
6.4	Lagern von Festmist oder Sekundärrohstoffdünger auf unbefestigten Flächen	nur zulässig <ul style="list-style-type: none"> - für Kalkdünger - für Schwarzkalk (<i>auf die Pflicht zur dichten Abdeckung gegen Niederschlag wird hingewiesen</i>) 		verboten
6.5	Lagern von Gärfutter oder Gärsubstrat außerhalb ortsfester Anlagen	nur zulässig in allseitig dichten Foliensilos bei Siliergut ohne Gärsafterwartung sowie Ballensilage		verboten
6.6	ganzjährige Bodendeckung durch Zwischen- oder Hauptfrucht	erforderlich, soweit fruchtfolge- und witterungsbedingt möglich. Eine wegen der nachfolgenden Fruchtart unvermeidbare Winterfurche darf erst ab 01.11. erfolgen. Zwischenfrucht vor Mais darf erst ab 15.03. eingearbeitet werden.		
6.7	Beweidung, Freilandtierhaltung (auch in Zusammenhang mit ortsveränderlichen Geflügelställen), Koppel- und Pferchtierhaltung	nur zulässig auf Grünland ohne flächige Verletzung der Grasnarbe (siehe Anlage 2, Ziffer 6) oder für bestehende Nutzungen, die unmittelbar an bereits vorhandene Stallungen gebunden sind		verboten

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
6.8	Wildfutterplätze und Wildgatter zu errichten	---		verboten
6.9	Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen oder zur Bodenentseuchung	verboten		
6.10	Bewässerung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Freilandflächen	nur zulässig bis zu einer Bodenfeuchte von 70 % der nutzbaren Feldkapazität oder nach Maßgabe der Berechnungsberatung und mit Dokumentation der täglichen Bewässerungsmenge		verboten
6.11	landwirtschaftliche Dräne und zugehörige Vorflutgräben anzulegen, zu ändern oder zu erneuern	nur zulässig für Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen an bereits bestehenden Einrichtungen mit schonenden Verfahren nach Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt		
6.12	besondere Nutzungen im Sinne von Anlage 2, Ziffer 7 neu anzulegen oder zu erweitern	---	nur Gewächshäuser mit geschlossenem Be- und Entwässerungssystem zulässig	verboten
6.13	Rodung (=Nutzungsartenwechsel) größer als 1.000 m ²	verboten		
6.14	Kahlschlag größer als 3.000 m ² oder eine in der Wirkung gleichkommende Maßnahme (siehe Anlage 2, Ziffer 8)	verboten, ausgenommen bei sofortiger Wiederaufforstung zu standortgemäßem Mischwald bzw. nach vorheriger Anzeige bei Kalamitäten oder einer Befreiung nach § 4		
6.15	Nasskonservierung von Rundholz	nur Beregnung von unbehandeltem Holz bis zu 1.000 Festmetern zulässig	verboten	

- (3) Das Betreten des Fassungsgebietes (Schutzzone I) ist nur zulässig für Handlungen im Rahmen der Wassergewinnung und -ableitung durch Befugte des Trägers der öffentlichen Wasserversorgung, die durch diese Verordnung geschützt ist, oder der von ihm Beauftragten.
- (4) Die Verbote und Beschränkungen des Absatzes 1 und 2 gelten hinsichtlich der Nummern 3.6 und 5.1 nicht für Handlungen im Rahmen der Wassergewinnung und -ableitung des Trägers der öffentlichen Wasserversorgung, die durch diese Verordnung geschützt ist, oder der von ihm Beauftragten.

§ 4 Befreiungen

- (1) Das Landratsamt Regensburg kann von den Verboten und Beschränkungen des § 3 eine Befreiung erteilen, wenn
 1. der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder
 2. überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.Das Landratsamt Regensburg hat eine Befreiung zu erteilen, soweit dies zur Vermeidung unzumutbarer Beschränkungen des Eigentums erforderlich ist und hierdurch der Schutzzweck nicht gefährdet wird.
- (2) Die Befreiung ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden und bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle des Widerrufs kann das Landratsamt Regensburg vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern es das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung erfordert.

§ 5 Beseitigung und Änderung bestehender Einrichtungen

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebiets haben die Beseitigung oder Änderung von Einrichtungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehen und deren Bestand, Errichtung, Erweiterung oder Betrieb unter die Verbote des § 3 fallen, auf Anordnung des Landratsamts Regensburg zu dulden, sofern sie nicht schon nach anderen Vorschriften verpflichtet sind, die Einrichtung zu beseitigen oder zu ändern.
- (2) Für Maßnahmen nach Abs. 1 ist nach Art. 57 BayWG und § 52 Abs. 4 WHG i.V.m. §§ 96 bis 98 WHG Entschädigung zu leisten.

§ 6 Kennzeichnung des Schutzgebietes

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben zu dulden, dass die Grenzen des Fassungsgebietes und der Schutzzonen durch Aufstellen oder Anbringen von Hinweiszeichen kenntlich gemacht werden.

§ 7 Kontrollmaßnahmen

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben Probenahmen von im Schutzgebiet zum Einsatz bestimmten Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln durch Beauftragte des Landratsamtes Regensburg zur Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung zu dulden.
- (2) Sie haben ferner die Entnahme von Boden-, Vegetations- und Wasserproben und die hierzu notwendigen Verrichtungen auf den Grundstücken im Wasserschutzgebiet durch Beauftragte des Landratsamts Regensburg zu dulden.
- (3) Sie haben ferner das Betreten der Grundstücke durch Bedienstete des Trägers der öffentlichen Wasserversorgung, die durch diese Verordnung geschützt ist, oder der von ihm Beauftragten, zur Wahrnehmung der Eigenüberwachungspflichten gemäß § 3 der Verordnung zur Eigenüberwachung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (Eigenüberwachungsverordnung – EÜV) in der jeweils geltenden Fassung zu gestatten, die hierzu erforderlichen Auskünfte zu erteilen und technische Ermittlungen und Prüfungen zu ermöglichen.

§ 8 Entschädigung und Ausgleich

- (1) Soweit diese Verordnung oder eine auf Grund dieser Verordnung ergehende Anordnung eine Enteignung darstellt, ist über die Fälle des § 5 hinaus nach den §§ 52 Abs. 4, 96 bis 98 WHG und Art. 57 BayWG Entschädigung zu leisten.
- (2) Soweit diese Verordnung oder eine auf Grund dieser Verordnung ergehende Anordnung erhöhte Anforderungen festsetzt, die die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Nutzung beschränken, ist für die dadurch verursachten wirtschaftlichen Nachteile ein angemessener Ausgleich gem. Art. 32 BayWG i.V.m. Art. 57 BayWG zu leisten, soweit nicht eine Entschädigungspflicht nach § 52 Abs. 4 WHG besteht.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 103 Abs. 1 Nr. 8a, Abs. 2 WHG, Art. 74 Abs. 2 Nr. 1 BayWG kann mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einem Verbot nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 zuwiderhandelt,
2. eine nach § 4 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Befreiung verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen,
3. Anordnungen oder Maßnahmen nach §§ 5 und 7 nicht duldet.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Regensburg in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Landkreises Regensburg über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Sinzing für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger-Gruppe vom 07.09.1998 (Amtsblatt des Landkreises Regensburg vom 11.09.1998, Nr. 37) außer Kraft.

Regensburg, den 15.04.2020

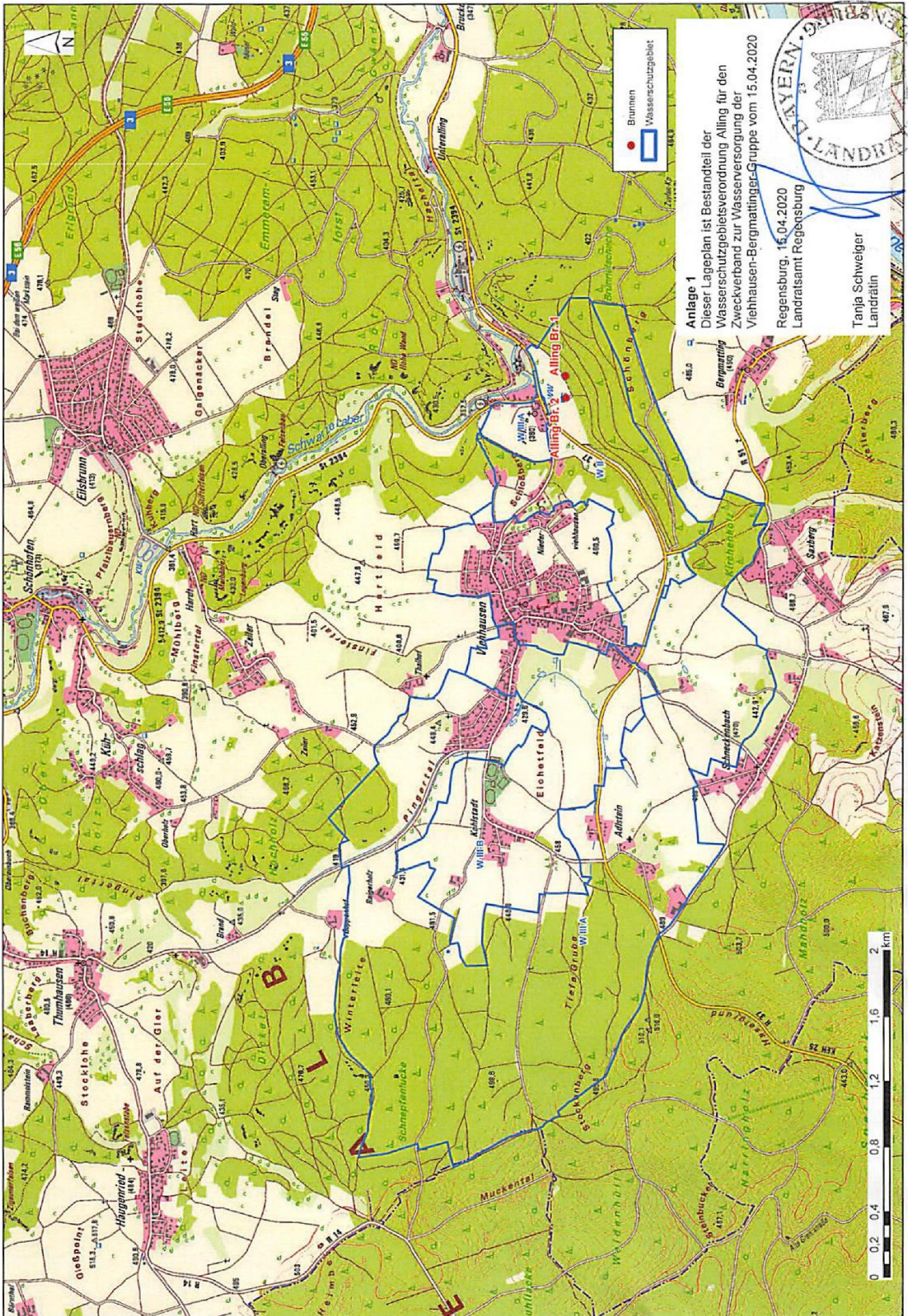
Landratsamt Regensburg

Tanja Schweiger

Landrätin

Az. S 31

Anlage 1 (Lageplan)



Anlage 2

Maßgaben zu § 3 Abs. 1, Nr. 2, 3, 5 und 6

1. Wassergefährdende Stoffe (zu Nr. 2)

Es ist jeweils die aktuelle Fassung der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ zu beachten.

2. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (zu Nr. 2.2)

Im Fassungsbereich und in der engeren Schutzzone sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

In der weiteren Schutzzone (III A und III B) sind nur zulässig:

1. **oberirdische Anlagen** der Gefährdungsstufen A bis C, die in einem Auffangraum aufgestellt sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind; der Auffangraum muss das maximal in den Anlagen vorhandene Volumenwassergefährdender Stoffe aufnehmen können,
2. **unterirdische Anlagen** der Gefährdungsstufen A und B, die doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind.

Die Prüfpflicht richtet sich nach der AWSV.

Unter Nr. 2.2 können auch Abfälle z.B. im Zusammenhang mit Kompostieranlagen oder Wertstoffhöfen fallen. An die Bereitstellung von Hausmüll aus privaten Haushalten zur regelmäßigen Abholung (z. B. Mülltonnen) werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen (zu Nr. 2.3)

Von der Nr. 2.3 sind nicht berührt:

- Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln etc. nach den Maßgaben der Nr. 4.12, 4.13, 6.1, 6.2, 6.5 und 6.6,
- Straßensalzung im Rahmen des Winterdienstes,
- das Mitführen und Verwenden von Betriebsstoffen für Fahrzeuge und Maschinen,
- Kleinmengen für den privaten Hausgebrauch,
- Kompostierung im eigenen Garten.

An Abfüllplätze von Heizölverbraucheranlagen werden über die betrieblichen Anforderungen hinaus keine Anforderungen gestellt, wenn die Abfüllung gemäß § 32 AwSV erfolgt.

4. Anlagen zur Versickerung von häuslichem und kommunalem Abwasser (zu Nr. 3.5)

Das Abwasser ist vor der Versickerung nach strengerem als den Mindestanforderungen gemäß Abwasserverordnung (AbwV) in der jeweils geltenden Fassung zu reinigen. Die Anforderungen richten sich nach dem Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU).

5. Stallungen (zu Nr. 5.3)

1. mit Flüssigmistverfahren:

Bei Stallungen für Tierbestände über 40 Dungeinheiten ist das erforderliche Speichervolumen für Gülle auf mindestens zwei Behälter aufzuteilen. 40 Dungeinheiten (= 3.200 kg Stickstoff pro Jahr) fallen bei folgenden Höchststückzahlen für einzelne Tierarten an:

- Milchkühe	40	Stück	(1 Stück = 1,0 DE)
- Mastbullen	65	Stück	(1 Stück = 0,62 DE)
- Mastkälber, Jungmastrinder	150	Stück	(1 Stück = 0,27 DE)
- Mastschweine	300	Stück	(1 Stück = 0,13 DE)
- Legehennen, Mastputen	3.500	Stück	(100 Stück = 1,14 DE)
- sonst. Mastgeflügel	10.000	Stück	(100 Stück = 0,4 DE)

Der Tierbestand darf 80 Dungeinheiten je Stallung bzw. 120 Dungeinheiten je Hofstelle nicht überschreiten. Bei mehreren Tierarten auf einer Hofstelle sind die entsprechenden Dungeinheiten aufzusummieren.

2. mit Festmistverfahren:

Bei Tierbeständen über 80 Dungeinheiten ist das erforderliche Speichervolumen für Jauche auf mindestens zwei Behälter aufzuteilen. Der Tierbestand darf 80 Dungeinheiten je Stallung bzw. 160 Dungeinheiten je Hofstelle nicht überschreiten. Bei mehreren Tierarten auf einer Hofstelle sind die entsprechenden Dungeinheiten aufzusummieren.

3. mit gemischten Entmistungsverfahren:

Die maximalen Tierbestände je Hofstelle sind anteilig entsprechend 1. Flüssigmistverfahren und 2. Festmistverfahren zu ermitteln.

4. Ausnahmegenehmigung

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 4 Befreiungen ist bei bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Betrieben möglich, wenn dies betriebsbedingt notwendig ist (Existenzsicherung) und das erhöhte Gefährdungspotential durch technische Anforderungen ausgeglichen werden kann, wenn dadurch der Trinkwasserschutz gewährleistet ist.

6. Beweidung, Freiland-, Koppel- und Pferchtierhaltung (zu Nr. 6.7)

Eine flächige Verletzung der Grasnarbe liegt dann vor, wenn das wie bei herkömmlicher Rinderweide unvermeidbare Maß (linienförmige oder punktuelle Verletzungen im Bereich von Treibwegen, Viehtränken etc.) überschritten wird.

7. Besondere Nutzungen

sind folgende landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen

(zu Nr. 6.12):

- Weinbau
- Hopfenanbau
- Tabakanbau
- Gemüseanbau
- Zierpflanzenanbau
- Baumschulen und forstliche Pflanzgärten

Das Verbot bezieht sich nur auf die Neuanlage derartiger Nutzungen, nicht auf die Verlegung im Rahmen des ertragsbedingt erforderlichen Flächenwechsels bei gleichbleibender Größe der Anbaufläche.

8. Rodung, Kahlschlag und in der Wirkung gleichkommende Maßnahmen (zu Nrn. 6.13 und 6.14)

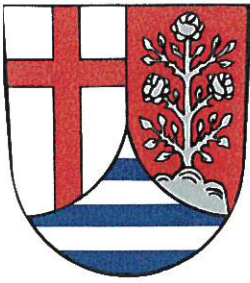
Ein Kahlschlag liegt vor, wenn auf einer Waldfläche alle aufstockenden Bäume in einem oder in wenigen kurz aufeinander folgenden Eingriffen entnommen werden, ohne dass bereits eine ausreichende übernehmbare Verjüngung vorhanden ist und daher durch die Hiebsmaßnahme auf der Fläche Freilandbedingungen (Klima) entstehen.

Eine dem Kahlschlag gleichkommende Maßnahme ist eine Lichthauung, bei der nur noch vereinzelt Bäume stehen bleiben und dadurch auf der Fläche ebenfalls Freiflächenbedingungen entstehen.

Ein Kahlschlag kann auch entstehen, wenn zwei oder mehrere benachbarte Waldbesitzer Hiebe durchführen, die in der Summe zu den o.g. Freiflächenbedingungen führen.

Dagegen bleiben Hiebmaßnahmen eines oder mehrerer Waldbesitzer auf räumlich getrennten Teilflächen zulässig, solange sie die Flächenobergrenzen dieser Verordnung lediglich in der Summe überschreiten.

Unter Kalamitäten sind Schäden durch Windwurf, Schneebruch oder durch Schädlingsbefall zu verstehen, deren Beseitigung nur durch die Entnahme aller geschädigten Bäume und daher u.U. nur durch Kahlschlag – jedoch ohne Rodung verbliebener Wurzelstöcke – möglich ist.



Gemeinde Sinzing
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 74 Wohngebiet „Viehhausen-Nord“



zur Fassung vom 08.12.2021

Planungsträger



Gemeinde Sinzing
Patrick Grossmann
1. Bürgermeister
Fährenweg 4
93161 Sinzing
Tel.: 0941 / 39602 – 0
Fax: 0941 / 37353
E-Mail: gemeinde@sinzing.de
www.sinzing.de

Planung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:



Annette Boßle
(Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin)
Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 3 i.V. m. §10a BauGB	4
1. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	4
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante	9
5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft	9

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 3 i.V. m. §10a BauGB

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bauleitplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung ist bei der Bekanntmachung beizulegen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung wird sie der Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgestellt.

1. Inhalt der Bebauungsaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzing hat in seiner Sitzung vom 27.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 74 „Viehhausen Nord“ beschlossen, um für die Eigentümerfamilien die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, auf einer Fläche am nördlichen Ortsrand von Viehhausen, die im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, Wohnhäuser errichten zu können

Eine Änderung des Flächennutzungsplans war daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,72 ha umfasst die südlichen Teilflächen der Flurgrundstücke 97, 115 und 115/2 der Gemarkung Viehhausen. Es werden 5 Parzellen ausgewiesen, die durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg besprochen.

Die Ausgleichsflächenermittlung erfolgte detailliert im Bauleitplanverfahren.

Mit der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Auswahl der Ausgleichsflächen mit den dargestellten Maßnahmen besteht Einvernehmen seitens der Naturschutzbehörde.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Alle Kartendienste aus den Online-Kartendiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
- <http://www.denkmal.bayern.de/>
- <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>
- <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Folgende Informationen liegen dem Bebauungsplan zugrunde und liegen zur Einsichtnahme vor

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan
2. eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Aussagen der Träger öffentlicher Belange
3. eingegangene Stellungnahmen aus der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. Aussagen der Träger öffentlicher Belange

Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, auf Kultur- und Sachgüter und das Landschaftsbild geprüft. Ebenso entsprechende Wechselwirkungen.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Mensch** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Umweltbericht: Aussagen zur den Auswirkungen von Lärm

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Umweltbericht: Aussagen zu den Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere mit faunistischer Bestandserfassung: keine saP-relevanten Tierarten vorhanden; Aussagen zu Biotopen,

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Boden** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Umweltbericht: Aussagen zur Auswirkung auf den Boden

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Wasser** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Umweltbericht: Aussagen zur Abflusssituation des Niederschlagswassers, Schmutzwasserentsorgung
- Nr. 2: Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Umweltbezogene Informationen zu den **Schutzgütern Klima und Luft** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Umweltbericht: Aussagen zum Luftaustausch

Umweltbezogene Informationen zu den **Schutzgütern Kultur- und Sachgüter** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Umweltbericht: Aussagen zu Kultur- und Sachgütern; Aussagen zum Umgang mit Bodenfunden

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Landschaftsbild** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Umweltbericht: Aussagen zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Informationen zu geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen finden sich im Umweltbericht.

- Aussagen zu Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verminderungsmaßnahmen
- Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen
- Aussagen zu Eingriffs- u. Kompensationsermittlung sowie Überwachungsermittlung
- Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativen)
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.
- Eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Tierarten durch die geplanten Vorhaben ist bei Einhaltung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.
- Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs 1 BauGB (1. Beteiligung)

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs 1 BauGB ging über eine Rechtsanwaltskanzlei das Schreiben von einem benachbarten Ehepaar ein, in dem v.a. Einwände zur Größe des Geltungsberreichs und zu den Haustypen vorgebracht wurden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, indem die beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden unter Vorlage der Planentwürfe in der Fassung vom 09.10.2020 mit Begründung mit Schreiben vom 29.10.2020 um eine Stellungnahme bis 04.12.2020 gebeten wurden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Lichtgrün durchgeführt.

Es wurden 39 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab es folgendes Ergebnis:

Folgende Fachstellen und Nachbargemeinden wurden beteiligt:		1. kein Rücklauf	2. Rücklauf, jedoch kein Einwand	3. Hinweis oder Ein- wand
1a	Landratsamt Regensburg: L 31, Verkehrsentwicklung; L 41, Kreisjugendamt; S 33-1, Immissionsschutz; S 52, Gesundheitsamt;	x		
1b	Landratsamt - SG 41, Bauleitplanung			x 3.10
1c	Landratsamt - Kreisbrandrat		x 2.11	
1d	Landratsamt - SG L 18, Denkmalschutz		x 2.12	
1e	Landratsamt - SG L 16, Abfallentsorgung			x 3.11
1f	Landratsamt - SG 33-2, UNB			x 3.12
1g	Landratsamt - SG 31, Umweltschutz, Wasser			x 3.13
1h	Landratsamt - SG L 19, Tiefbau			x 3.14
2	Regierung der Oberpfalz			x 3.5
3	Wasserwirtschaftsamt Regensburg			x 3.1
4	Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	x		
5	Staatliches Bauamt Regensburg		x 2.3	
6	Regionaler Planungsverband			x 3.6
7	Autobahndirektion Südbayern		x 2.5	
8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz		x 2.8	
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten			x 3.7
10	DT Netzproduktion GmbH	x		
11	REWAG / Regensburg Netz GmbH		x 2.10	
12	Bayernwerk Parsberg AG			x 3.8
13	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH			x 3.4
14	Zweckverband zur Wasserversorgung			x 3.2
15	Bergamt Nordbayern			x 3.1
16	Luftamt Nordbayern	x		
17	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)		x 2.1	

18	Bund-Naturschutz in Bayern e.V.	x		
19	Landesjagdverband Bayern e.V.	x		
20	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung			x 3.9
21	Industrie- und Handelskammer	x		
22	Bundesnetzagentur	x		
23	TennetTTOS GmbH		x 2.4	
24	TransnetBW		x 2.9	
25	Gemeinde Pentling	x	x 2.2	
26	Markt Nittendorf	x		
27	Stadt Kelheim		x 2.6	
28	Gemeinde Pettendorf		x 2.7	
29	Stadt Regensburg	x		

Von folgenden 14 Ämtern / Behörden erfolgte eine weitergehende Stellungnahme, die im weiteren Verfahren gewürdigt wurde und zu einer Änderung gegenüber der Vorentwurfsfassung geführt haben:

3.1	WWA	<ul style="list-style-type: none"> • WSG –neue Verordnung: alles anpassen • Entsorgung Wasser / Niederschlagswasser klarer definieren: NWFreiV gilt nicht im WSG → Wasserrechtliche Anträge notwendig. • Erschließungsplanung bereits während Bauleitplanung durchführen
3.2	Zweckverband	<ul style="list-style-type: none"> • Trinkwasserversorgung ist gesichert • zur Erschließung ist vor Realisierung ein Erschließungsvertrag erforderlich
3.3	Bergamt Oberfranken	<ul style="list-style-type: none"> • Altbergbau unter 115 und 115/2 und 97 zwar nicht bekannt, Vorkommen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden • Unter Flurstückes 98 befinden sich alte Grubenbaue. Einer Bebauung in dem Bereich kann nicht zugestimmt werden. • Zwingend erforderlich: Erkundung und Bewertung des altbergbaulich beeinflussten Bau- und Untergrundes einschließlich des Altbergbaus im vorgesehenen Baubereich durch einen anerkannten Sachverständigen für Bergbau bzw. Altbergbau • bei Verschiebung der Bebauung außerhalb des Einwirkungsbereich der untertägigen Grubenbaue ist trotzdem eine ausreichende Baugrunderkundung nötig
3.4	vodafone	übliche Hinweise zur Erschließung
3.5	Regierung	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan ist im Großen und Ganzen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt • von detaillierter Bedarfsermittlung kann abgesehen werden → aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. • ergänzende städtebauliche Hinweise: Bzgl. der Dachform u. Baukonstruktion der Garagendächer wird die abschließliche Festsetzung von begrünten Dächern empfohlen.
3.6	Planungsverband	Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Prüfung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes → Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.
3.7	AELF	überwiegend Hinweise zur Kenntnisnahme, Esche streichen
3.8	bayernwerk	übliche Hinweise zur Erschließung

3.9	Vermessungsamt	Hinweise zur Vermessung
3.10	LRA Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none">• Problematik vorhabenbezogener Bebauungsplan – Angebots-Bebauungsplan• Haustyp 2 E+D wird städtebaulich / am Ortsrand abgelehnt• Baugrenzen sind zu groß gezogen• Definition Kellergeschoß fehlt• Giebelbreite: fehlende Festsetzungsgrundlage• Genauere Definitionen Versiegelung erforderlich• Festsetzung Höhe Fahrbahn bei Grundstückszufahrt• Straßenbreite nach RAST06, 4,75 m → Straße verbreitern
3.11	LRA Abfallentsorgung	Hinweise zur Abfallentsorgung, keine generelle Ablehnung
3.12	LRA-UNB	<ul style="list-style-type: none">• Haustyp 2 E+D wird städtebaulich / am Ortsrand abgelehnt• klarere Definition zu den Steinschüttungen
3.13	LRA-Wasserrecht	<ul style="list-style-type: none">• Aktuelle WSG-Verordnung• Festsetzung einer Durchlaufgeschwindigkeit bei Einbau von Vergleichsmäßigkeitszisternen• Erlaubnis einholen für Entsorgung des kommunalen“ Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken• weitere redaktionelle Hinweise
3.14	LRA-Tiefbau	<ul style="list-style-type: none">• Innere Erschließung nach RAST 06 ausbilden

Wesentliche Änderung aufgrund der Bergbau-Problematik waren die Verkleinerung des Geltungsbereichs mit Verzicht auf Ausweisung der Parzellen auf Fl. Nr. 97 und damit verbunden eine Änderung der Erschließung von einer Ringstraße in eine Stichstraße.

Bei den zulässigen Haustypen wurde auf Haustyp 2 verzichtet.

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

3.2 Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 und 4, Abs 2 BauGB (2. Beteiligung)

Die Planunterlagen bestehend aus dem Planentwurf, den textlichen Festsetzungen, Hinweisen, der Begründung und dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 07.10.2021 bis einschließlich 08.11.2021 öffentlich ausgelegen. Auf die Beteiligung wurde durch Bekanntmachung durch Aushang am 29.09.2021 hingewiesen.

Bei der förmlichen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind unter Vorlage der Planentwürfe mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2021 mit Schreiben vom 30.09.2021 gebeten worden, sich bis einschließlich 08.11.2021 zum Bauleitplanverfahren zu äußern und Anregungen, Einwendungen und Bedenken vorzutragen.

Dem Landratsamt Regensburg wurde auf Antrag eine Fristverlängerung bis 26.11.2021 bewilligt. Die förmliche Behördenbeteiligung wurde durch die Gemeinde Sinzing durchgeführt.

Es wurden 34 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gab es einen Rücklauf von 22 Fachstellen. Dabei erfolgte 11 x die Zustimmung zum Bebauungsplan, 11 weitere Stellungnahmen zum Bebauungsplan wurden zur Kenntnis genommen, ohne dass sie eine Planänderung ausgelöst haben und führten lediglich zu redaktionellen Änderungen.

4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Nachdem in Viehhausen derzeit keine Bauparzellen mehr verfügbar sind, leistet die Gemeinde der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Folge, indem sie zusätzliche Wohnmöglichkeiten für die Gemeinde Sinzing und den Ortsteil Viehhausen ausweist.

Im Bedarfsnachweis in der Begründung wurde aufgezeigt, dass eine Nachfrage nach mindestens 250 Interessenten vorliegt.

Eine zusätzliche Ausweisung des geplanten Bauabschnitts Klosterblick II stellt eine zusätzliche Schaffung von Wohnmöglichkeiten dar, jedoch keine Alternative, da selbst mit der Ausweisung beider Baugebiete mit der Schaffung von insgesamt 50 Parzellen der Nachfragebedarf bei Weitem noch nicht gedeckt ist.

Weitere verfügbare Alternativen gibt es in Viehhausen nicht.

5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Bauausschuss der Gemeinde Sinzing in der Sitzung vom 08.12.2021 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde durch Aushang am 22.12.2021.ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Viehhausen-Nord“ ist damit rechtskräftig seit dem 22.12.2021.

Gemeinde Sinzing, den 21. Dez. 2021



Erster Bürgermeister Patrick Grossmann

