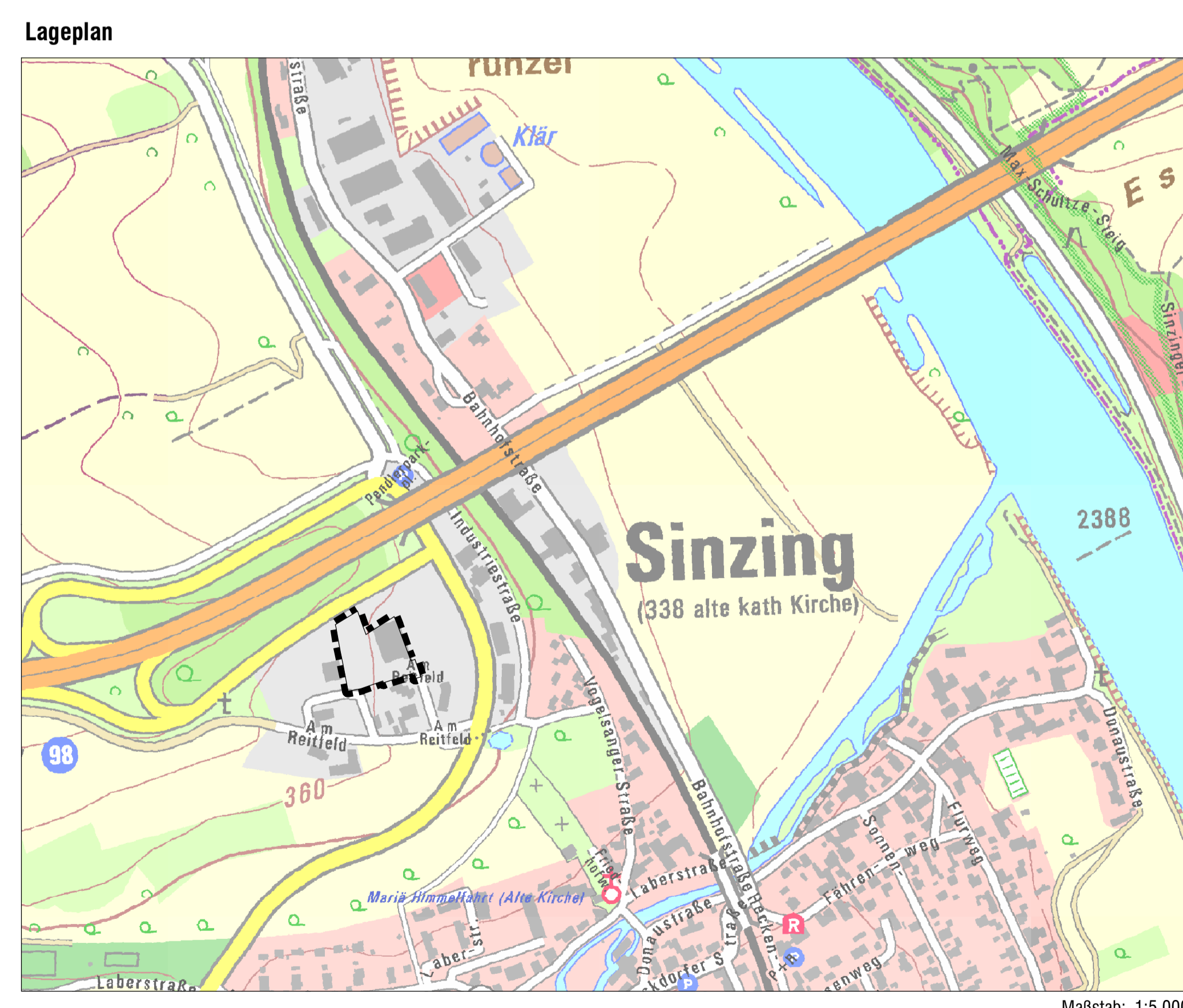


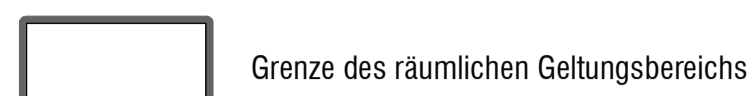


Maßstab: 1:500

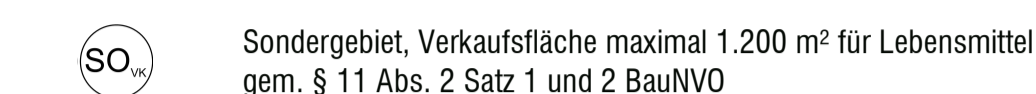


Planliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



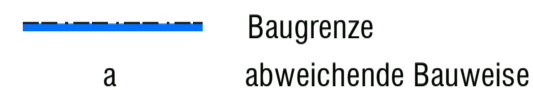
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)



3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1	2	1	Art der baulichen Nutzung	2	GFZ Geschossflächenzahl
3	4	3	GRZ Grundflächenzahl	4	maximale Zahl der Vollgeschosse
5	6	5	WH Wandhöhe	6	Bauweise

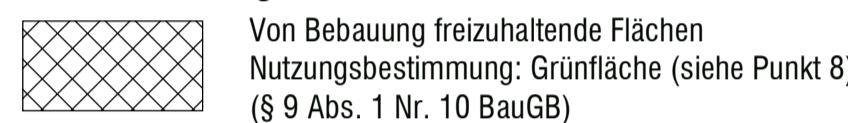
4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



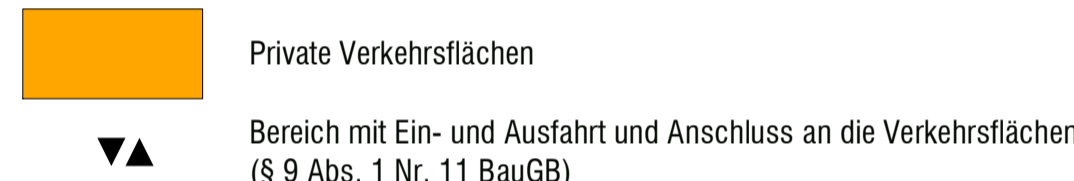
5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen



7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



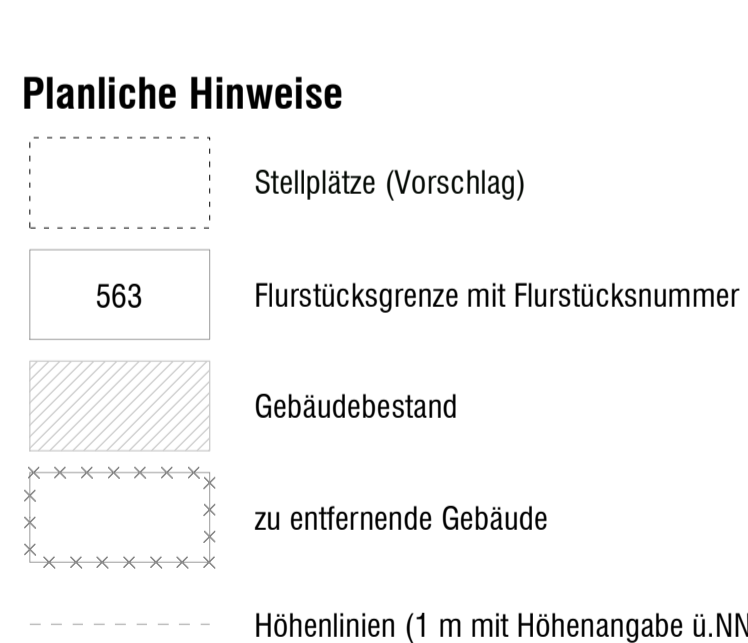
8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



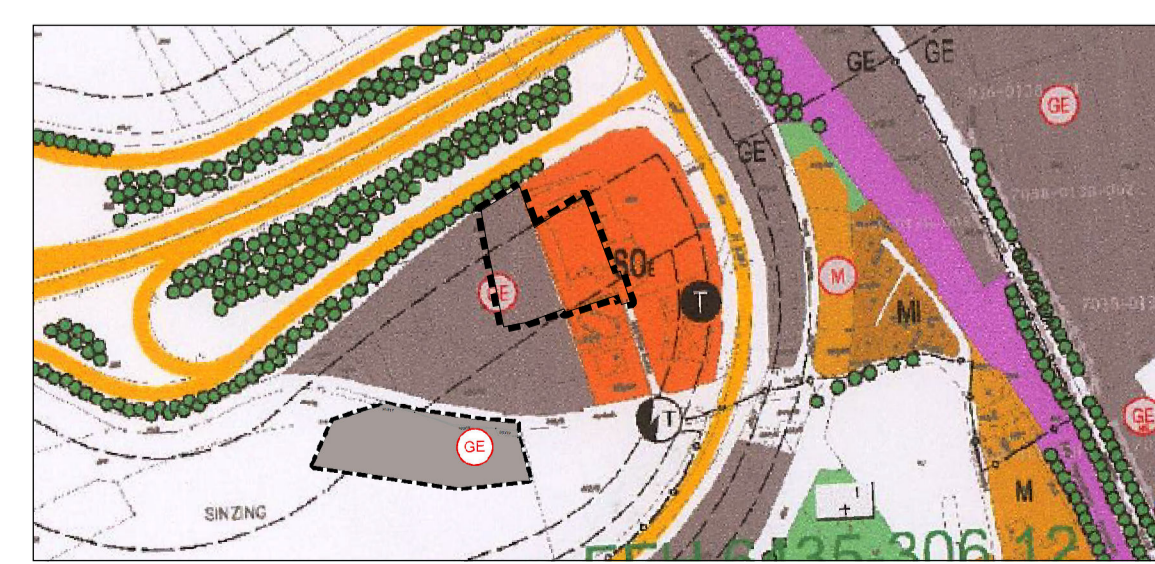
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzungen von Bäumen
- Anpflanzungen von Sträuchern
- Anpflanzungen von Bäumen (Position wählbar)
- Anpflanzungen von Sträuchern (Position wählbar)

10. Sonstige Planzeichen
Bezugspunkt für Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab: 1:5.000

Textliche Festsetzungen

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Bauartzustimmungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.
- Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niederschlagswasserfestellungsverordnung – NWFrei in der Fassung vom 1.1.2000, die zuletzt durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist.

2 GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.05.2020 festgesetzt. Das geplante Gebiet umfasst die Flurstücke 561/6, TF 560/1, TF 561/12, TF 563. Alle aufgeführten Flurstücke gehören zur Gemarkung Sinzing. Dem Geltungsbereich liegt eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 38 und Nr. 64 der Gemeinde Sinzing zu Grunde. Diese stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsgebiet sicher und ist als selbstständige Planänderung zu sehen. Damit sind die Ursprungspläne Nr. 38 und Nr. 64 nur noch für den übrigen, vom Änderungsplan nicht erfassten Bereich gültig. Demnach werden alle bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise der Ausgangsbauungspläne durch die explizit benannten Neufestsetzungen im Geltungsbereich ersetzt.

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Sondergebiet (SO) mit max. 1.200 m² VK für Lebensmittel mit den üblichen Randsortimenten gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

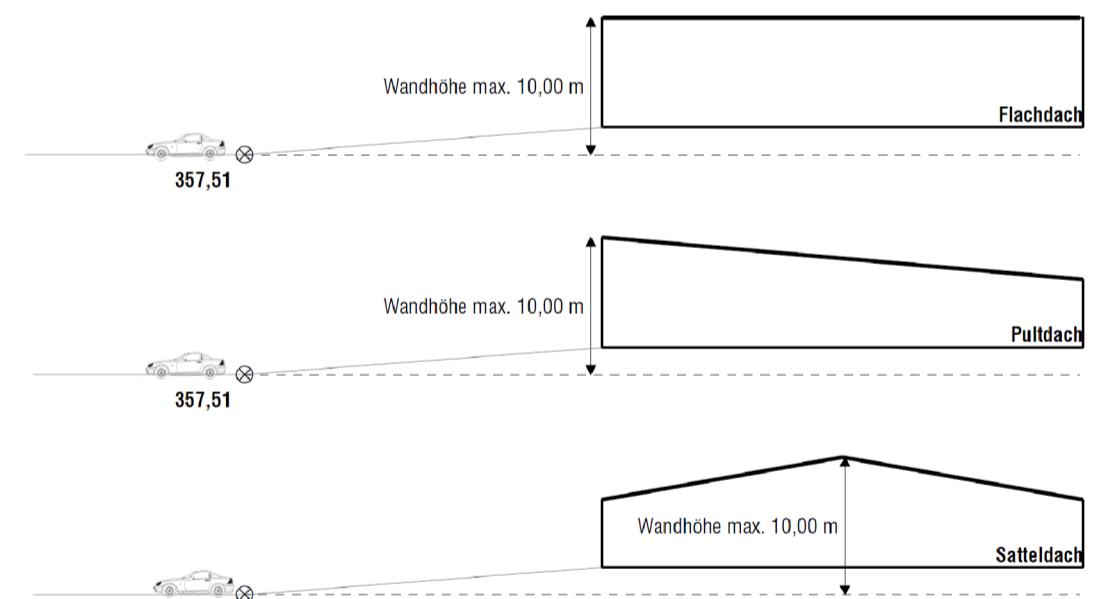
4.1 Zulässige Grundflächen
Die maximale Grundflächenzahl für das Gebäude wird mit einer GRZ von 0,55 festgelegt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung für z. B. Stellplätze und Nebenanlagen um 50% zulässig.

4.2 Zulässige Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,35. Es ist ein Vollgeschöß zulässig.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe bemisst sich von der natürlichen Geländeoberfläche und wird mit max. 10 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt der bestehenden Verkehrsfläche (357,51 m ü. NN) bis zum Schnittpunkt der Hand über der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.



4.4 Dachgestaltung

Als Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Im Falle der Verwendung eines Flachdaches ist eine Dachbegrünung möglich. Die Dachneigung darf zwischen 0° und 30° betragen. Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel, Blech und Folie zulässig. Es sind gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zu verwenden. Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind zulässig, ebenso aufgeständerte Kollektoren. Aus brandschutztechnischen Gründen gilt gem. Art 30 Abs. 5 BayBO der Mindestabstand von 1,25 m zu Brandwänden.

4.5 Baukörper, Fassaden

Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung oder unruhiger Farbgestaltung. Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

5 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es ist ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE – BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Autobahn (siehe 8.) sind auch geringfügige Überschreitungen der Bauverbotszone unzulässig.

7 ABSTANDSFLÄCHEN

Es erfolgt die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,5 H. Es gilt eine Mindesttiefe von 3 m.

8 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Entlang der Autobahnausfahrt der Anschlusstelle Sinzing (A3) besteht gem. § 9 FStbG eine Bauverbotszone von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahnausfahrt. Innerhalb der Bauverbotszone sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen nicht erlaubt. Auf- und Abragungen größeren Umfangs innerhalb der Bauverbotszone sind nicht zulässig. Ist im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche innerhalb der Bauverbotszone ist plangemäß auszuführen. Die Errichtung von Hochbauten, baulichen Anlagen sowie die Errichtung von Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen wie Mulden, Riegeln u. ä. ist innerhalb der Bauverbotszone nicht erlaubt.

9 AUFSCHÜTTUNGEN

Die Oberkante der neuen Geländemodellierung darf höchstens 1,0 m über der ursprünglichen Geländeoberfläche liegen. Erforderliche Stützmauern und Böschungen werden zugelassen. Stützmauern und Böschungen dürfen dabei maximal 1,0 m über die ursprüngliche Geländeoberfläche ragen.

10 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Stellplätze und Zufahrtbereiche sind nur in den dargestellten Flächen zulässig. Diese sind in Form von Asphalt und/oder Beton herzustellen. Abweichend zur gemeindlichen Stellplatzsatzung gilt für das gesamte Mahversonnungszentrum, ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 23 m².

11 VERKAUFSFLÄCHE,WERBEANLAGEN UND AUSSENBELEUCHTUNG

Nach § 9 Abs. 2 FStbG und § 33 Abs. 1, Satz 3 StVO sind Werbeanlagen, die zur Autobahn ausgerichtet sind, unzulässig. Von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen bedürfen der Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern. Verkehrsreine Werbeanlagen sind im Hinblick auf die Leichtigkeit des Verkehrs nur mit Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern zulässig. Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Bauverbotszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverböten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStbG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen. Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung der Werbeanlagen ist unzulässig. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf der Staatsstraße 2394 bzw. der A3 entstehen kann.

12 REGENWASSERBEHANDLUNG

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt durch gedroselte Einleitung in das bestehende Trennsystem. Die Einleitungsmenge in den gemeindlichen Regenwasserkanal darf je 100 m Grundstückfläche 0,1 l/s nicht überschreiten. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriges Starkregenereignis. Der Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal ist über eine dauerhaft funktionstüchtige Abflussbegrenzung zu führen, die der geforderten Begrenzungsmenge entspricht. Dies ist durch Berechnungen und geeignete Nachweise zu belegen. Die Prüfung der Funktionsfähigkeit muss zu jeder Zeit gegeben sein.

13 ABWASSERENTSORGUNG

Das Plangebiet wird an die Trennwasserkanalisation der Gemeinde Sinzing angeschlossen. Die Anschlussbedingungen richten sich nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Sinzing.

14 GRÜNONORDNUNG

14.1 Pflanzmaßnahmen

Zur Eingrünung des Sondergebiets sind innerhalb der Grünflächen entlang der Stellplätze im südlichen Geltungsbereich Gehölzpflanzungen in Form von Sträuchern festgesetzt, während entlang der westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches Pflanzmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen sind. Weiter Pflanzmaßnahmen finden im Bereich der nördlichen Grünfläche (Anbauverbotszone) statt. Diese sind in ihrer Anzahl und Qualität festgesetzt. Die genaue Positionierung der Pflanzmaßnahmen in der Anbauverbotszone kann dagegen angepasst werden. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist aus der Plandarstellung ersichtlich. Demnach sind im gesamten Gebiet insgesamt 9 Bäume zu pflanzen. Die Symbole der Strauchpflanzungen sind als eine Pflanzung von Strauchgruppen mit einer Mindestanzahl von 3 Sträuchern zu verstehen. Demnach sind insgesamt mindestens 45 Sträucher zu pflanzen.

14.2 Pflanzqualitäten

Für die im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten (mögliche Arten siehe 14.3.3.) zulässig. Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf den Grünflächen einzuhalten:

- Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16–18 cm
- Sträucher: verpflanzte Sträucher v. Str. 4 Tr., Höhe mind. 60–100 cm

14.3 Anpflanzen von Gehölzen

14.3.1 Zeitpunkt
Festgesetzte Pflanzarbeiten haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens jedoch im darauffolgenden Herbst.

14.3.2 Gestaltung und Pflege

Die Pflanzungen sind naturnah ohne festes Raster zu gestalten. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von mindestens 1,5 m zu pflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Abstand von mindestens 8 m einzuhalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

14.3.3 Artenliste

Die Artenliste orientiert sich an den gebietseigenen Gehölzen (TK25 7038 Bad Abbach) des Bay. Landesamts für Umwelt.

- Bäume:
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Echte Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)
- Sträucher (einheimische Wildsträucher)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Roter Hartleig (*Cornus sanguinea*)
- Hassel (*Corylus avellana*)
- Zweigflügler Weißdorn (*Crataegus lavigata*)
- Engfrügliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Eonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Wiemose (*Rosa rubiginosa*)
- Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

15 BODENDENKMALPFLEGE

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmaler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DSchG unterliegen.

16 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise und Empfehlungen

1 AUSGLEICHSBEDARF

Durch die dargestellten Nutzungen wird kein Ausgleichsbedarf initiiert, der über das Maß der in den bestehenden Bebauungsplänen hinausgeht (vgl. Umweltbericht).

2 BODENSCHUTZ

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung zu schützen. Der anfallende, überschüssige Boden ist abzufahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Der Fund ur- oder frühgeschichtlicher Bodendenkmaler sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Ebenso verhält es sich, sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Insgesamt ist innerhalb des Baugebiets eine ausgeglichene Massenbilanz der Bodenvolumina anzustreben. Möglicher Bodenüberschuss sollte sinnvoll in die Planung einbezogen werden und wenn möglich im Planungsgebiet verbaut werden. Zum vorsorgenden Bodenschutz sind Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen stets getrennt voneinander abzugeben sowie zu lagern. Dieser sollte sich beim Abgeben stets in trockenem oder feuchtem, nicht aber in nassem Zustand befinden. Beim Bodenauftrag soll dieser trocken sein.

Im Falle erforderlicher Auffüllungen sind die Vorschriften der LAGA M20, der Bundesbodenschutzverordnung und auch bei Verwertung von Recycling-Material der Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von recyceltem Bauschutt in technischen Bauwerken“ zu beachten.

3 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsam Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Die Entfernung der Gehölze zur Baueldreimachung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar. Sofern dies nicht möglich ist, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Überprüfung der Gehölzbestände auf Vogelniststätten notwendig. Bei Bedarf müssen entsprechende Maßnahmen zum Schutz ergriffen werden. Hierzu ist die Untere Naturschutzbehörde vorab darüber zu informieren und in Kenntnis zu setzen. Des Weiteren sind vorab weitere Maßnahmen abzustimmen. Zaune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Lärmmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen. Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

4 PLANUNG DER ERSCHLIEßUNG

Die Planung der Erschließung hat nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RS10 12) und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu erfolgen.

Verfahrensvermerk


1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.10.2019 die Änderung der Bebauungspläne Nr. 38 und Nr. 64, Gemeinde Sinzing beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 27.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 erfolgte mit dem Schreiben vom 18.12.2019 bis einschließlich 27.01.2020.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2020 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 25.03.2020 bis einschließlich 04.05.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2020 bis 04.05.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Sinzing, den	
.....	(Siegel)
Patrick Grossmann Erster Bürgermeister	
7. Ausfertigung:	
Sinzing, den	
.....	(Siegel)
Patrick Grossmann Erster Bürgermeister	
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenstunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.	
Sinzing, den	
.....	(Siegel)
Patrick Grossmann Erster Bürgermeister	

**Bebauungsplanänderung
Gemeinde Sinzing**

**Änderungen der Bauungspläne
- Nr. 38 Sondergebiet "Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden" (1995)
- Nr. 64 Gewerbegebiet "Am Reitfeld I" (2015)**

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Sinzing



Fährweg 4
93161 Sinzing

AUFTRAGNEHMER:
Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut
Tel. 0671 273021 Fax 0671 273022
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



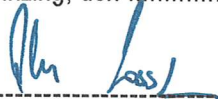
Verwendete Datenquellen:
Digitale Flurkarte Stand 10/2019
Höhenlinien aus DGM 11/2019
Digitale Ortskarte Stand 03/2020

3	Genehmigungsfähige Planfassung	20.05.2020	DS
2	Entwurf	18.03.2020	DS
1	Vorentwurf	09.12.2019	DS
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass gez.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.10.2019 die Änderung der Bebauungspläne Nr. 38 und Nr. 64, Gemeinde Sinzing beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 27.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 erfolgte mit dem Schreiben vom 18.12.2019 bis einschließlich 27.01.2020.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 25.03.2020 bis einschließlich 04.05.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2020 bis 04.05.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses vom **2.0. Mai 2020** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **2.0. Mai 2020** als Satzung beschlossen.

Sinzing, den **2 8. Mai 2020**




Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister



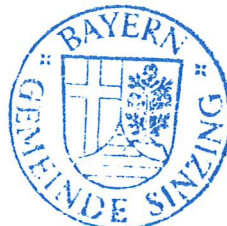
(Siegel)

7. Ausfertigung: **2 8. Mai 2020**

Sinzing, den **2 8. Mai 2020**



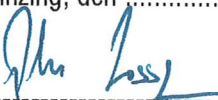
Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister



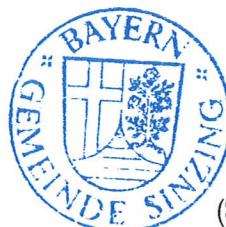
(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **2 9. Mai 2020** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sinzing, den **2 9. Mai 2020**



Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister



(Siegel)

GEMEINDE SINZING

LANDKREIS REGENSBURG

ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE

-Nr.38 Sondergebiet "Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden"(1995)

-Nr.64 Gewerbegebiet "Am Reitfeld I"(2015)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

20.05.2020

GEMEINDE SINZING
LANDKREIS REGENSBURG
vertreten durch:

Patrick Grossmann
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Sinzing
Fährweg 4
93161 Sinzing



PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18
D- 84034 LANDSHUT
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

INHALT

A)	PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.	ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
B)	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES	7
1.	LAGE	7
2.	GRÖÖE	8
3.	BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSBEREICHES	8
C)	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG UND STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	9
1.	RAHMENBEDINGUNGEN	9
2.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	10
D)	FLÄCHENVERTEILUNG	11
E)	SONSTIGES	11
1.	ERSCHLIEÖUNG/VERKEHR	11
2.	IMMISSIONSSCHUTZ	11
3.	WASSERWIRTSCHAFT	11
4.	ALTLASTEN	12
5.	BODENDENKMALPFLEGE	12
6.	ABFALLBESEITIGUNG	12
7.	ENERGIEVERSORGUNG	12
F)	GRÜNORDNUNG	12
G)	UMWELTBERICHT	12
1.	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	12
2.	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGBIETS	13
3.	DARSTELLUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTRELEVANTER ZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	14
4.	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
5.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
6.	GEPLANTE MAÖNNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	18

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sinzing beabsichtigt Am Reitfeld planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung für die Errichtung eines Einzelhandelsneubaus (mit Ergänzungsladen/Bäckerei) zu schaffen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Sicherung und Erweiterung des Angebotes für die Nahversorgung mit Lebensmitteln erfolgen. Im östlich des Planungsraumes liegenden Sondergebiet wird zurzeit ein Vollsortimenter (EDEKA-Markt) neu gebaut. Dieser ersetzt einen bestehenden Markt. In Ergänzung hierzu soll im Geltungsbereich dieser Planung in direkter Nachbarschaft die bauleitplanerische Grundlage für die Ansiedlung eines Discounters (NORMA) geschaffen werden.

Der Planungsbereich (vgl. Abb. 1) liegt jeweils zum Teil in den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 64 Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ (2015) sowie Nr. 38 Sondergebiet „Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden (1995).

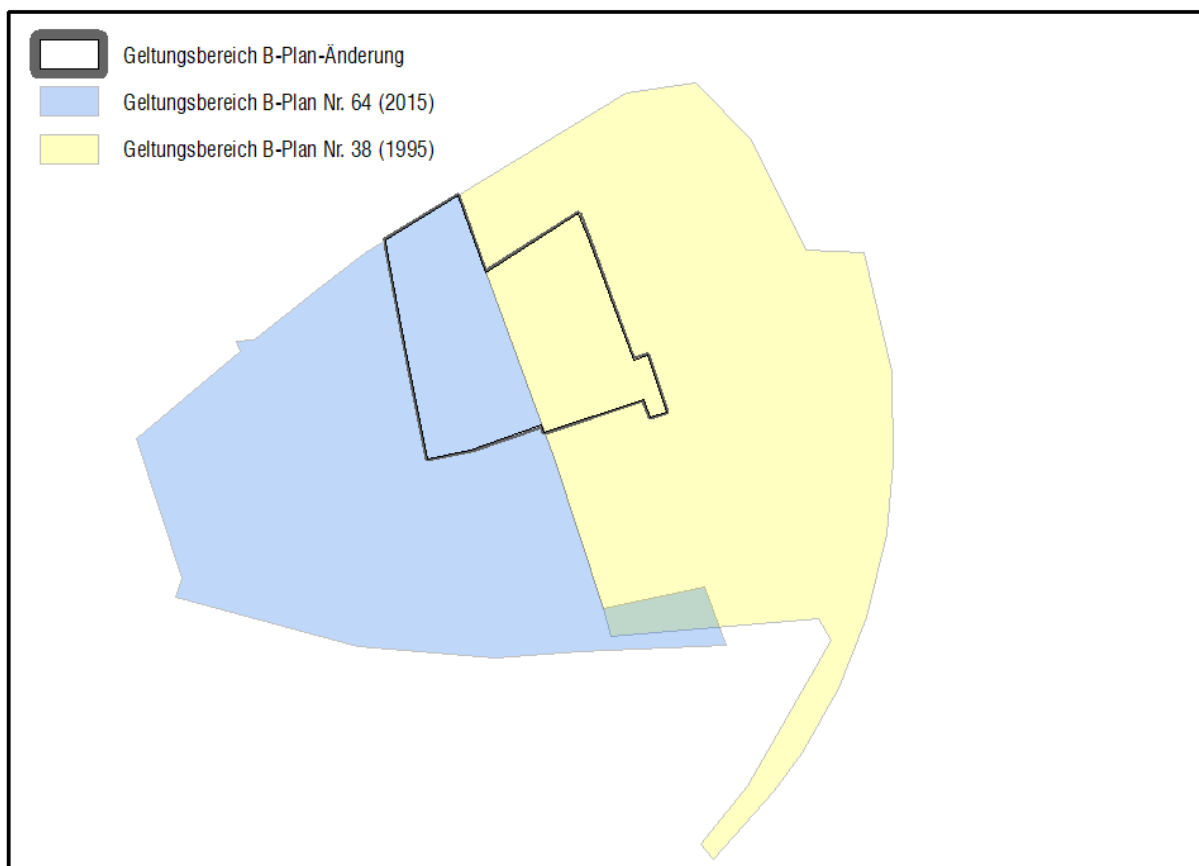


Abbildung 1: Geltungsbereich der B-Plan-Änderungen

Das Bebauungsplanverfahren ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase durchzuführen. Demnach sind im Bebauungsplanverfahren auch Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Teil G) dargelegt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie aufgrund von der Errichtung des Discounters entgegen gerichteten bauleitplanerischen Festsetzungen innerhalb des Planungsbereiches ist

eine Änderung in Teilbereichen der o.g. Bebauungspläne erforderlich. Die Änderungen erfolgen mittels Deckblattänderung nach § 1 Abs. 8 BauGB und beschränkt sich auf die von der Planung beanspruchten Bereiche. Das Bebauungsplanverfahren bezieht sich demnach nur auf Teilflächen o.g. Geltungsbereiche. Innerhalb des B-Plans Nr. 64 (2015) betrifft dies ca. 2.950 m² von 17.550 m², während im B-Plan Nr. 38 (1995) 2.470 m² von 21.510 m² betroffen sind. Damit beschränkt sich die Änderung auf jeweils weniger als 15% des Geltungsbereiches, während der übrige Bereich dieser Bebauungspläne in seinen Festsetzungen unverändert bleibt. Die Änderung der genannten Bebauungspläne stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsgebiet sicher und ist als selbstständige Planänderung zu sehen. Damit sind die Ursprungspläne Nr. 38 und Nr. 64 nunmehr für den übrigen, vom Änderungsplan nicht erfassten Bereich gültig. Alle bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise der Ausgangsbauungspläne werden durch die explizit benannten Neufestsetzungen im Geltungsbereich ersetzt.

Städtebaulich ist dieses Vorgehen mit der Verbesserung des Versorgungsangebots sowohl innerhalb der Gemeinde Sinzing als auch auf überregionaler Ebene gerade durch die günstige verkehrstechnische Anbindung zu begründen, ohne dabei den planerischen Grundzügen der bestehenden Bebauungspläne entgegenzustehen. Eine Änderungserfordernis ergibt sich hinsichtlich der Festsetzungen beider Bebauungspläne. So widerspricht der im westlichen Teil des Standorts rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 (2015) dem Vorhaben vor allen Dingen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Gemäß den Festsetzungen in Verbindung mit § 8 BauNVO dient das Gewerbegebiet „vorwiegend der Unterbringung von [...] Gewerbebetrieben.“ Zwar ist der geplante Discounter-Bau mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Da es sich jedoch um einen sogenannten Nahversorgungsbetrieb mit zentraler Bedeutung für die verbrauchernahe Grundversorgung handelt und die Verkaufsfläche maximal 1.200 m² beträgt, ist er grundsätzlich landesplanerisch zulässig, gemäß § 11 Abs. 3 jedoch nur in Kerngebieten oder dafür festgesetzten Sondergebieten. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind keine der Planung entgegen gerichteten Festsetzungen festzustellen, weder bezüglich der GFZ (1,6) noch der GRZ (0,8). Nach der gegenwärtigen Planung werden innerhalb des bestehenden Bebauungsplans festgesetzte Bereiche für Grünflächen überbaut. Diese werden jedoch durch Grünflächen innerhalb der neuen Planungen berücksichtigt und ersetzt.

Der bestehende EDEKA-Markt auf Flurstück Nr. 563 wird durch eine flächenmäßig größere Neuplanung weiter östlich des jetzigen Standorts ersetzt. Die Planung folgt der bauleitplanerischen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 38 (1995), wobei mit dem Neubau des EDEKA-Marktes Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches ausgeschöpft wird. So wird die im B-Plan Nr. 38 festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel mit dem EDEKA-Neubau bereits in Anspruch genommen. Hierbei wurden bereits entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, beispielsweise im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche, die Gebäudehöhe sowie die genaue Position des Neubaus, erteilt. Weiter stehen im Hinblick auf das Vorhaben der vorliegenden Änderung im westlichen Bereich des Geltungsbereiches die Planungen der festgesetzten Baugrenzen sowie die Anlage eines schmalen Grünstreifens mit Baumpflanzungen entgegen.

Der ausgewählte Umgriff für die vorliegende B-Planänderungen wurde auf das geplante Vorhaben abgestimmt und betrifft Bereiche der beiden B-Pläne Nr. 38 und Nr. 64. Damit wird gewährleistet, dass das Bauvorhaben als Ganzes betrachtet wird und nicht unabgestimmt von zwei unterschiedlichen B-Plänen geregelt wird. Eine ganzheitliche bauleitplanerische Lösung für das Bauvorhaben hieße eine zusammenhängende Überarbeitung der beiden B-Pläne über deren gesamten Geltungsbereich

durchzuführen. Damit wäre wegen des Änderungsbedarfes für das geplante Vorhaben von 0,5 ha ein Umgriff von 3,8 ha zu ändern und steht in keinem Verhältnis.

Aus landesplanerischer Sicht ist es demnach notwendig, die gewünschte Verbesserung des Einzelhandelsangebots zur Sicherung der Nahversorgung des täglichen Bedarfs durch ein Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel (Sortimentsbereich Lebensmittel mit üblichen Randsortimenten) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² bauleitplanerisch vorzugeben. Mit der Ausweisung eines Sondergebiets definiert die Gemeinde die gewünschte Nutzung zielgenau und schließt ungewünschte Nutzungen aus.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung wurde ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers zur Änderung o.g. Bebauungspläne gestellt. Der Beschluss Nr. 90 des Gemeinderats der Gemeinde Sinzing für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ (2015) und des Bebauungsplans Nr. 38 Sondergebiet „Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden“ (1995) erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 23.10.2019, welcher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzing ist das Planungsgebiet entsprechend der betroffenen Geltungsbereiche im westlichen Teil als Gewerbegebiet und im östlichen Teil als Sondergebiet dargestellt (siehe Abb. 2). Da die Planung von der dargestellten Grundkonzeption des gültigen Flächennutzungsplans nur unwesentlich abweicht, erfolgt dessen Anpassung innerhalb der rollierenden FNP-Bearbeitung.

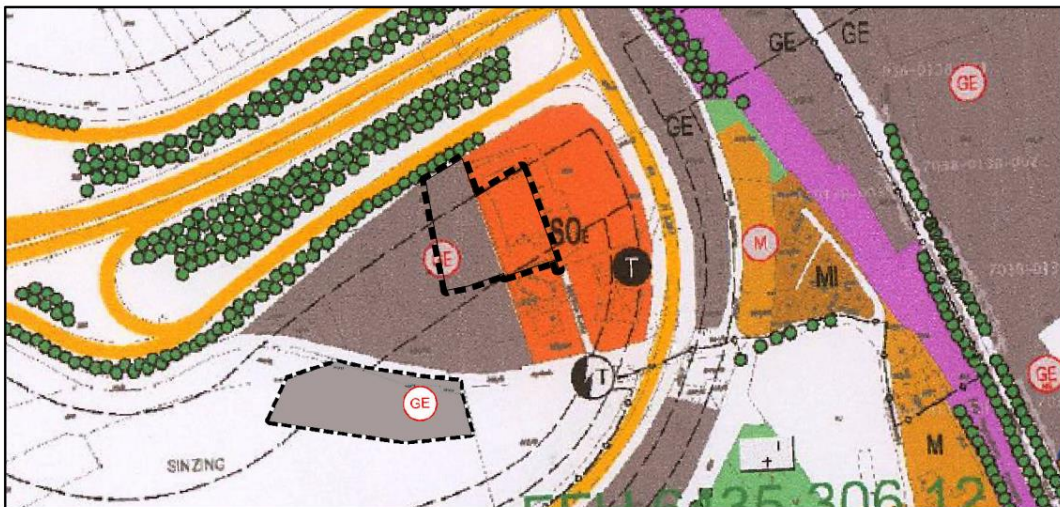


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzing (2016)

Die Gemeinde Sinzing liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Allgemein Ländlichen Raum und grenzt an den Verdichtungsraum der Stadt Regensburg.

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde Sinzing als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Regensburg an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (vgl. Abb. 3). Weiter ist Sinzing darin als Grundzentrum eingestuft. Gemäß 2.1.6 des LEP soll die Bevölkerung in Grundzentren mit Gütern des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden. Weiter soll ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner vorgehalten werden (2.1.3).

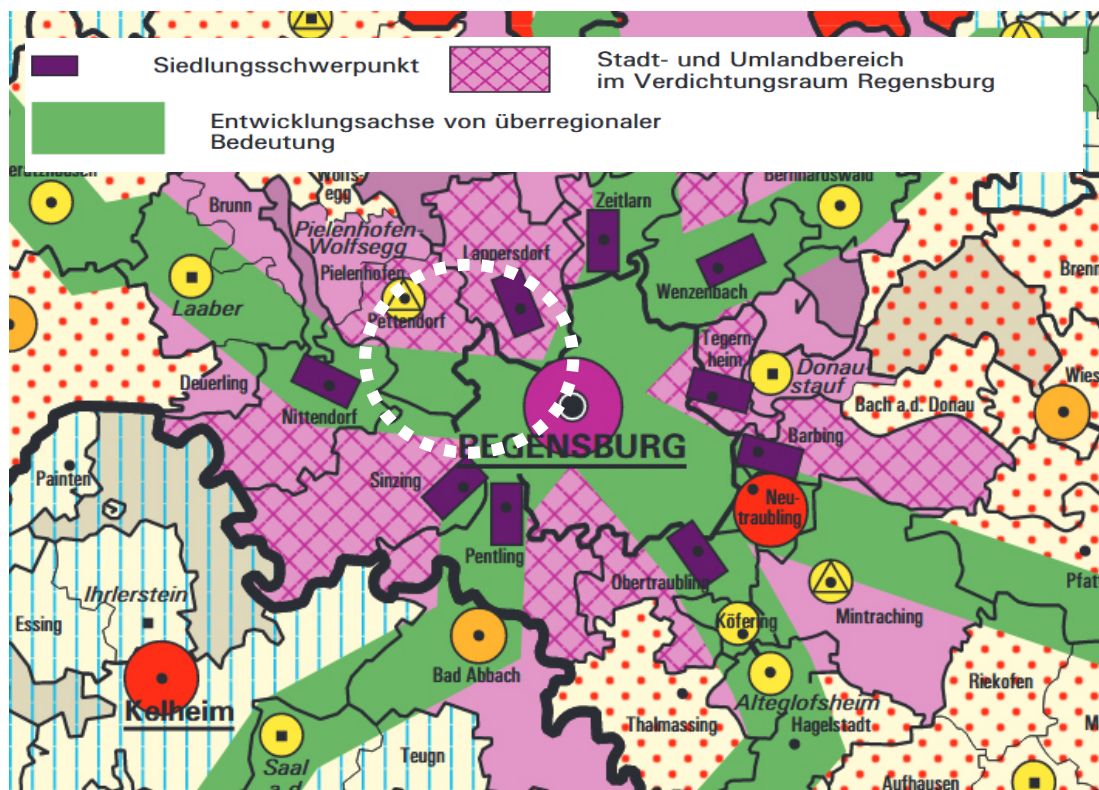


Abbildung 3: Regionalplan Region Regensburg (11): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur (2011)

Des Weiteren befindet sich das Projektgebiet im Bereich des Regionalen Grünzuges (vgl. Abb. 4).

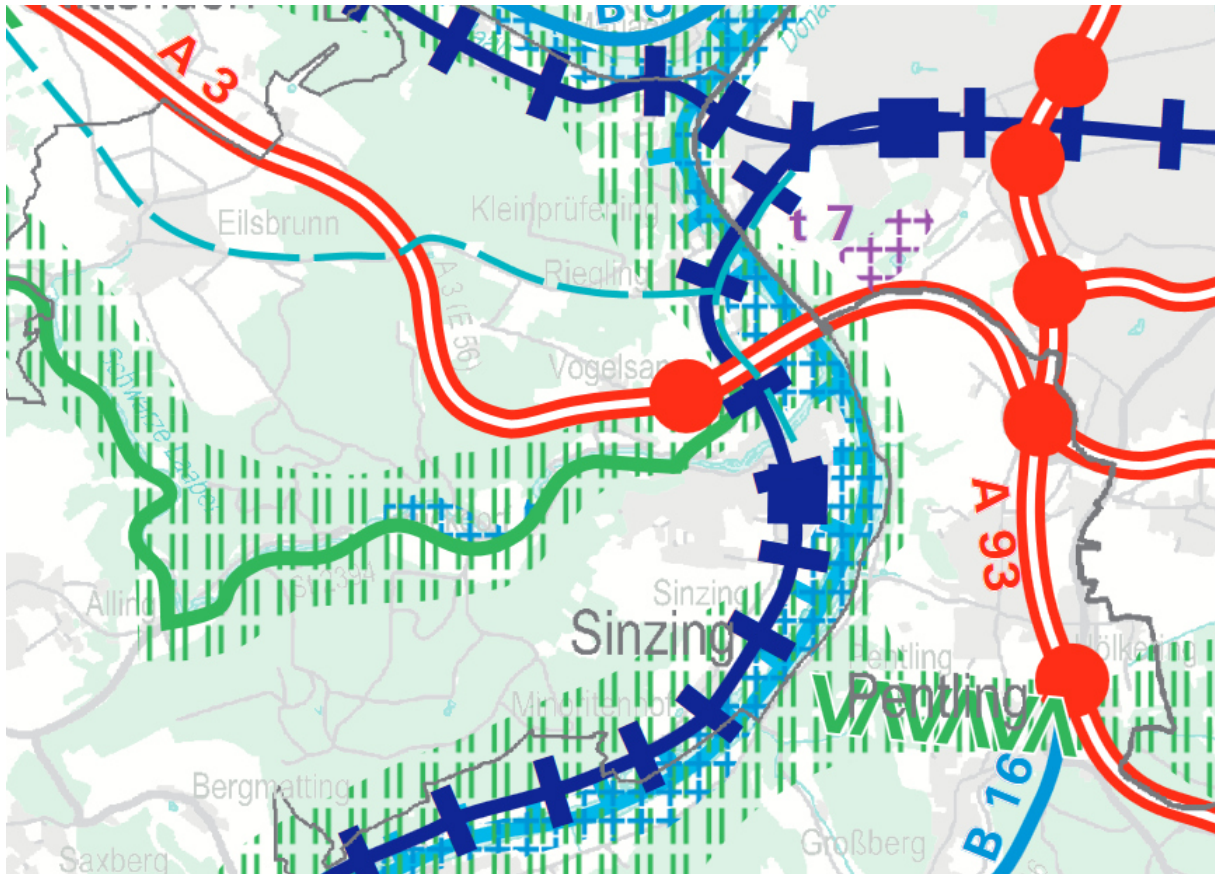


Abbildung 4: Regionalplan Region Regensburg (11): Ausschnitt Karte 2, Siedlung und Versorgung, Blatt 6 (2011)

Die Bruckdorfer Straße übernimmt durch die anliegenden Nutzungen eine Hauptversorgungsfunktion in Sinzing. Gemäß des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist eine Stärkung der Bruckdorfer Straße als zentraler Versorgungsbereich vorgesehen. Neuansiedlungen sollen – soweit möglich – dort erfolgen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sinzing fordert im Hinblick auf die allgemeinen Ziele zur Siedlungsentwicklung öffentliche Grünflächen zur Sicherstellung der Randeingrünung in den Bebauungsplänen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Sinzing liegt in der südlichen Oberpfalz westlich von Regensburg und stellt sich vor allem als Wohngemeinde dar. Sie liegt westlich der Donau nördlich und südlich der A3.

Das Planungsgebiet liegt direkt unterhalb der A3 an der Autobahnausfahrt 98 Sinzing, nördlich des Hauptorts Sinzing. Dort soll ein Sondergebiet für den Neubau eines Discounters mit Ergänzungsladen/Bäckerei entstehen. Da ein Teil des Geländes bereits als Einzelhandelsfläche (EDEKA-Markt) genutzt wird, bietet das Gelände sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung.

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung wird im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenzen der Fl. Nr. 560/1 (Gmk. Sinzing), im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen Fl. Nr. 561/6 sowie 563 (Gmk.

Sinzing) und im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze Fl. Nr. 561/6 (Gmk. Sinzing) begrenzt. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft durch das Flurstück Fl. Nr. 563.

Während die räumliche Lage des Planungsgebietes der Übersichtskarte zu entnehmen ist, wird die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt.

2. Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 5.521 m² und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Sinzing:

- Fl. Nr. 561/6
- Fl. Nr. 560/1 (Teilfläche)
- Fl. Nr. 561/12 (Teilfläche)
- Fl. Nr. 563 (Teilfläche)

Damit liegen alle Flurstücke bzw. deren Teilflächen bis auf Teilfläche der Fl. Nr. 563 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Am Reitfeld (2015).

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Der östliche Teil der ausgewiesenen Flächen wird derzeit bereits vom Einzelhandel EDEKA mit Verkaufsflächen und Parkplätzen genutzt. Das Planungsgebiet westlich des bestehenden EDEKA-Markts ist als nahezu eben anzusprechen, während es Richtung Autobahnausfahrt steigt. Der westliche Teil ist durch Heckenstrukturen abgetrennt und befindet sich derzeit in aufgelassener Nutzung (vgl. Abb. 5).



Abbildung 5: Beschaffenheit des Planungsbereiches (blau)

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von verschiedenen Bauformen. Während im Süden und Südosten eine Gaststätte, ein mehrgeschossiger Hotelbau mit Satteldach sowie eine Tankstelle angrenzen,

befinden sich südwestlich und westlich des Plangebietes zwei Gewerbebetriebe mit einer Grundfläche von jeweils < 500 m².

C) Geplante bauliche Nutzung und städtebauliche Begründung

1. Rahmenbedingungen

In der Gemeinde Sinzing leben 8.084 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz, Stand. 11.02.2019). Das Durchschnittsalter stieg über die letzten Jahre und lag 2017 bei 43,1 Jahren. Insgesamt ist über die letzten Jahre eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erkennen (höhere Geburten- als Sterbezahl und mehr Zugezogene als Fortgezogene). Im Demographiespiegel liegt Sinzing in einem Bereich, für den eine leichte Zunahme bis leichte Abnahme erwartet wird. Bis zum Jahr 2037 wird eine Bevölkerungsveränderung von - 1,6% gegenüber 2017 erwartet, was einem leichten Minus von etwa 100 Personen entspricht. Während die Altersgruppen bis 65 Jahre abnehmen, werden die Personen ab 65 zunehmen, was zu einer Verschiebung der Altersstruktur führen wird. Das Durchschnittsalter wird auf 45,7 Jahre steigen. Zwar liefern Prognosen über die Bevölkerungsvorausberechnung einen Anhaltspunkt für die zukünftige Entwicklung. Aufgrund ihres langfristigen Charakters sind sie jedoch auch mit Unsicherheiten verbunden.

Anhand der Zunahmen der kommunalen Einnahmen durch Gewerbe-, Einkommen- und Umsatzsteuer ist eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Sinzing zu erkennen. Die Beschäftigten der Gemeinde Sinzing befinden sich überwiegend im Produzierenden Gewerbe, gefolgt von Unternehmensdienstleistern sowie öffentlichen und privaten Dienstleistern. Industrie- und Gewerbeflächen nehmen dabei ca. 0,5 % der Gemeindefläche ein. Insgesamt unterliegt die Region Regensburg einer guten wirtschaftlichen Entwicklung. So konnte diese 2017 im Vergleich zum Jahr 2000 einen Zuwachs des BIP von + 84,0% erreichen (Bayern: 68,8%). Im Vergleich zum Vorjahr stieg das BIP der Region Regensburg mit 6,6% bayernweit am stärksten (Bayern: 4,7%).

In Sinzing wird überwiegend für Mehrpersonenhaushalte eingekauft, wodurch die meist familiär geprägte Haushaltsstruktur widerspiegelt wird. Dabei werden insbesondere EDEKA und Netto genutzt, wobei letzterer besonders gut wahrgenommen wird. Dies ist zum einen auf die Lage zurückzuführen. Weiter ist davon auszugehen, dass Discounter stark nachgefragt werden.

Die Bruckdorfer Straße liegt für die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften weiter im Fokus der Gemeinde. Für den Flächenbedarf des Normamarktes, wie er in den vorliegenden Planänderungen dargestellt ist, ist an der Bruckdorfer Straße jedoch keine ausreichend große Parzelle verfügbar. Zwar liegt der Planungsbereich etwas abgesetzt von den bestehenden Siedlungsstrukturen. Dieses ist jedoch über die Vogelsanger Straße und den Fuß- und Radweg, der parallel im Abstand von 60 m zur Bruckdorfer Straße verläuft, an den Ortskern von Sinzing angebunden. Zudem liegt Am Reitfeld eine Bushaltestelle der Linie 26 und 27 (vgl. auch E) 1. Erschließung). Im Rahmen der Befragungen des ISEK zeigte sich jedoch, dass der motorisierte Individualverkehr in Sinzing grundsätzlich eine große Rolle spielt, was sicherlich auch auf die Pendlerbewegungen zurückzuführen ist. Gerade für diese liegt das Planungsgebiet sehr günstig.

Die Lage erweist sich zudem insofern als günstig, als dass der bestehende EDEKA-Markt als Anknüpfungspunkt für die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs genutzt werden kann. Die Verkehrsanbindung sowie Zufahrt durch den bestehenden EDEKA erweist sich als bereits gesichert. Weiter kann die Fläche zwischen den beiden Bauten als gemeinsame Parkflächen genutzt werden. Damit wird in Anbetracht eines anderen Standorts zur Errichtung des Discounters das Ausmaß der Versiegelung reduziert.

Bei der Nutzung der Parkplätze werden Synergieeffekte erzielt, wodurch mit verhältnismäßig weniger Parkplätzen ausgekommen wird.

Mit der Funktion als Grundzentrum, nimmt die Gemeinde eine zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine weitere Gemeinde wahr (LEP). Eine Rolle dürfte hier die Gemeinde Pettendorf spielen, die über einen EDEKA-Markt verfügt. Negative Auswirkungen im Hinblick auf einen Kaufkraftabfluss auf die Nachbargemeinden sind aufgrund des guten Einzelhandelsangebot nicht zu erwarten. Der angrenzende Markt Nittendorf wird über den Lebensmittel-Vollsortimenter REWE, zwei Netto-Discounter, einer Aldi- und Lidl-Filiale sowie einen Drogeriemarkt versorgt. Die Gemeinde Pentling verfügt über einen Real, einen EDEKA-Markt sowie einer Aldi- und Lidl-Filiale. An den angrenzenden Landkreis Kelheim ist aufgrund der guten Versorgungslage der Kreisstadt von keinen Auswirkungen auszugehen. Gleiches gilt für die östlichen angrenzende Stadt Regensburg.

Von einer Agglomeration im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 ist aufgrund der Tatsache, dass im benachbarten Gewerbegebiet bereits alle Parzellen vergeben sind und keine Ansiedlung von Einzelhandel zu erwarten ist, nicht auszugehen. Ein Einzelhandelsausschluss ist daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht notwendig.

2. Geplante bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Sondergebietsfläche ist zur Nutzung für großflächigen Einzelhandel (Sortimentsbereich: Lebensmittel mit üblichen Randsortimenten) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Die Grundfläche des zu errichtenden Discounters mit Ergänzungsladen beträgt mit einer Länge von 50,8 m und einer Gesamtbreite von ca. 45 m insgesamt 1.682 m². Hinzu kommen die Flächen einer Rampe von 179 m² sowie Stellplätze und Zufahrtsbereiche, welche ca. 2.435 m² umfassen. Die restlichen Flächen (ca. 1.225 m²) werden als Grünflächen und zur Eingrünung des Sondergebiets genutzt. Die Verkaufsfläche des Discounters inkl. Ergänzungsladen/Bäckerei umfassen dabei maximal 1.200 m². Die verbleibende Fläche wird als Lager- und Anlieferungsbereich genutzt. Das Gebäude wird eingeschossig errichtet. Der Neubau wird zum Teil auf den Flächen des alten EDEKA-Marktes errichtet und erstreckt sich weiter westlich davon. Der überwiegende Bereich des bestehenden EDEKA-Marktes soll zukünftig als Zufahrt und Stellplatzfläche genutzt werden.

Innerhalb des Planungsbereiches sind 66 Stellplätze geplant. Die dafür vorgesehenen Flächen werden zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt. Wie bereits erwähnt, werden durch die Synergieeffekte bei der Parkplatznutzung im Nahversorgungszentrum weniger Parkplätze als üblich benötigt. Es wird festgehalten, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung für das gesamte Nahversorgungszentrum, bestehend aus Edeka und Norma, nicht zur Anwendung kommt. Die Zahl der im Nahversorgungszentrum geplanten Parkplätze ist mit beiden Betreibern abgestimmt und erfüllt deren Anforderung. Daher wird abweichend von der Stellplatzsatzung ein Ersatzschlüssel in Höhe von einem Stellplatz je 23 m² Verkaufsfläche festgelegt.

Gemäß des derzeitigen Planungsstandes erfolgt keine Aufschüttung im östlichen Bereich des Geländes. Das Gebäude wird in Richtung West in das natürliche Gelände eingebettet. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung.

Eine Begrenzung der Wandhöhen auf 10 m sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Es erfolgt eine Festsetzung auf eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Dies ist erforderlich, da aufgrund einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m (§ 22 Abs. 2 S. 2

BauNVO) mit einer offenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen nicht umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise ohne seitliche Grenzabstände wird nicht angestrebt, da sie im Widerspruch zu den lokalen Gegebenheiten des angrenzenden Gewerbegebiets stehen würde. Insgesamt wird die maximale Gebäudelänge bauleitplanerisch durch das Baufenster auf 54 m beschränkt, sowie ein Mindestabstand von 3 m gewährleistet.

Es erfolgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO der allgemein gültigen Tiefe von 1H eine Verringerung der Abstandsflächen. Demgemäß erfolgt die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,5. Es gilt ein Mindestabstand von 3 m. Städtebaulich ist dies mit einer verhältnismäßigen Unterschreitung durch die angrenzende Lage des Gewerbegebiets zu begründen, in dem gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO eine Tiefe von 0,25 H gültig ist. Die Verkürzung der Abstandsfläche führt aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes zu keiner erkennbaren nachteiligen Wirkung für das Nachbargrundstück, welches von den gewerblich genutzten Flächen geprägt ist.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 5.521 m²
davon

- Baufenster ca. 1.889 m²
- Nebenanlagen ca. 2.277 m²
- Verkehrsfläche/Zufahrtsbereich ca. 130 m²
- Priv. Grünflächen ca. 1.225 m²

E) Sonstiges

1. Erschließung/Verkehr

Die Erschließung des Gebiets ist mit der angrenzenden Nutzung durch den EDEKA-Markt gesichert und wird als ausreichend erachtet. Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Reitfeld“. Weiter befindet sich das Projektgebiet fußläufig zu einer Bushaltestelle. Das Planungsgebiet ist über die Vogelsanger Straße sowie einen Fuß- und Radweg, der parallel im Abstand von 60 m St2394 verläuft, an den Ortskern von Sinzing angebunden. Eine Unterführung an der Einmündung zur Straße „Am Reitfeld“ verhindert eine Querung der Staatsstraße durch Fußgänger und Radfahrer und ein gefahrloses Erreichen des Projektgebiets.

2. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt lärmtechnisch im Wirkungsbereich der A3 innerhalb der Lärmklasse 1.

3. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Wasserleitung.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der bestehenden Gebäude und der Freifläche wird ordnungsgemäß abgeleitet. Durch die Festsetzungen der Bauungspläne Nr. 38 und Nr. 64 wird die Ableitung des Oberflächengewässers bereits ausreichend berücksichtigt, da diese innerhalb des Bereiches ebenfalls versiegelte Fläche vorsehen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Gemeindegebiet sichergestellt, ausreichend dimensioniert und wird kommunal betrieben. Ein Anschluss für das geplante Vorhaben ist bereits vorhanden.

4. Altlasten

Der Gemeinde Sinzing sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

5. Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler und Baudenkmäler fehlen im Planungsgebiet.

6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in Eigenregie des Marktes.

7. Energieversorgung

Die Stromversorgung ist auf Grund des bestehenden Altmarktes gesichert.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung des Sondergebietes im Süden durch Grünflächen und vereinzelte Gehölze entlang der Stellplätze
- Eingrünung des Sondergebietes im Westen durch Baumpflanzungen und Heckenstrukturen
- Herstellung einer Grünfläche im nördlichen Bereich des Planungsgebietes mit Eingrünung durch Baumpflanzungen und Heckenstrukturen
- Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.

G) Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bauungsplans

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein LM-Vollsortimenter (EDEKA), dessen Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches unter bauleitplanerischer Grundlage des Bauungsplans 1995 ersetzt werden soll. Auf Teilflächen des bestehenden Baus soll ein Discounter neu errichtet werden, der sich in seiner Ausdehnung weiter nach Westen erstreckt. Ziel der Bauungsplanänderung ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Discounters sowie dafür erforderliche Zufahrtsbereiche und Stellplätze zu schaffen. Zur landschaftlichen Einbindung ist eine Eingrünung geplant.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzing ist der westliche Teil des Planungsgebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen enthält die Deckblattänderung der B-Pläne Nr. 64 (2015) und Nr. 38 daher folgende Festsetzungen:

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Sortimentsbereich: Lebensmittel mit üblichen Randsortimenten) auf einer Fläche von 5.521 m² inkl. privater Grünflächen auf ca. 1.225 m² sowie Stellplätze und Zufahrtsbereich im Umfang von ca. 2.407 m².

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt südlich der A3 an der Autobahnausfahrt 98 Sinzing, nördlich des Hauptorts Sinzing an der Straße „Am Reitfeld“ (vgl. Abb. 6) im Landkreis Regensburg und hat eine Ausdehnung von 5.521 m². Es umfasst die Flurstücke Nr. 561/6 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 560/1, 561/12 und 563 (Gmk. Sinzing).



Abbildung 6: Lage des Planungsgebiets, Ausschnitt aus der TK 25
Quelle: Geoportall Bayern

Der Planungsbereich wird derzeit zum Teil von einem EDEKA-Markt inkl. Zufahrt und Stellplätzen (siehe Abb. 7) genutzt. Der restliche Bereich ist durch eine Hecke abgetrennt und befindet sich in aufgelassener Nutzung.



Abbildung 7: Luftbild mit Geltungsbereich der B-Plan-Änderung
Quelle: Geodaten Bayern (DOP20)

3. Darstellung und Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Sinzing berücksichtigt. Weiter wurde die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung herangezogen.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets, wobei drei Stufen unterschieden werden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der südlichen Frankenalb (082) im Donautal (082B).

Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet liegt großklimatisch im kontinental beeinflussten Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur von 8°C sowie einem mittleren Jahresniederschlag von 650 bis 750 mm.

Klimadiagramm von Regensburg / Donau, Niederbayern / Deutschland

Koordinaten: geographische Breite: 49° 03' N, geographische Länge: 12° 06' E

Stationshöhe: 366 m über NN

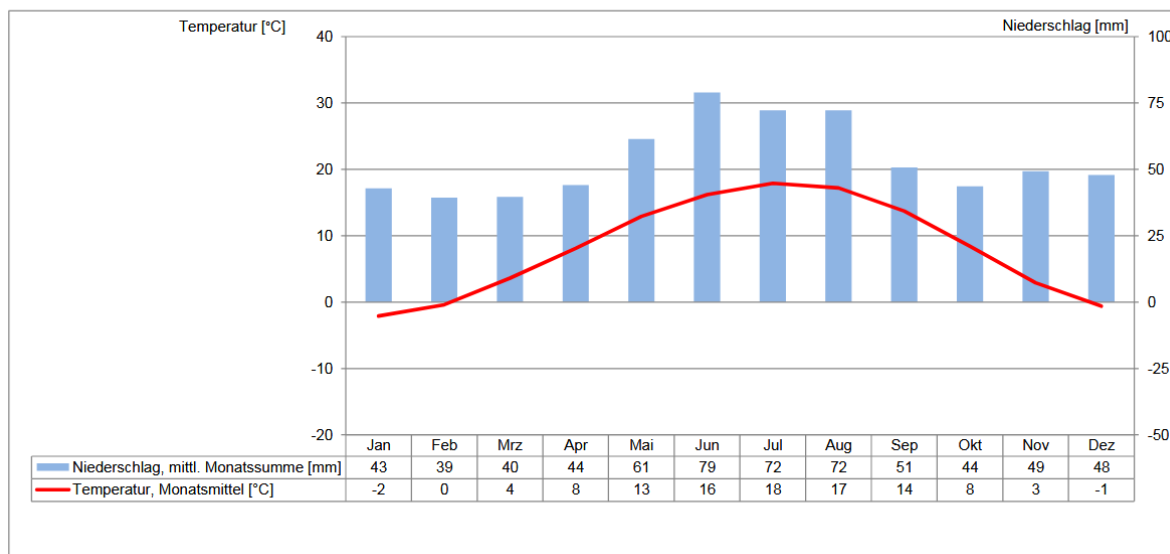


Abbildung 8: Klimadiagramm von Regensburg

Quelle: DWD

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund des geringen Ausmaßes nicht zu erwarten. Mit der Verbesserung der Nahversorgung werden sich zugleich die Emissionen von Luftschadstoffen durch den Zuliefer- sowie Kundenverkehr erhöhen. Da die Umgebung verkehrstechnisch ohnehin stark beansprucht ist, ist von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen.

Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr/Erholung)

Das Gebiet steht lärmtechnisch mit Werten von 57 dB(A) nachts bis 64 dB(A) tags bereits unter dem Einfluss der Autobahn. Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Erhöhung des Einzelhandelsangebots ist mit einem zusätzlichen Individualverkehr innerhalb des Gebiets zu rechnen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Lage an der A3 und der St2394) und dem ohnehin stark verkehrsgeprägten Bereich sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Bedeutung für die Erholungsfunktion im Plangebiet ist nicht gegeben.

Schutzgut Landschaft

Das Gelände steigt nach Norden Richtung Autobahnausfahrt leicht. Die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist geprägt durch die Nutzung des EDEKA-Marktes sowie der benachbarten Gewerbebetriebe. Während Richtung Süden landwirtschaftliche Flächen angrenzen, die in die Siedlungsflächen von Sinzing übergehen, befindet sich nördlich des Plangebiets in unmittelbarer Nähe die Autobahnauf- und -abfahrt der A3 welche von Gehölzstrukturen gesäumt werden.

Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet und die damit verbundene Errichtung des Discounters werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, da sich das Gebäude in die von angesiedelten Gewerbebetriebsgebäuden sowie einem großflächigen Einzelhandelsgebäude geprägte Umgebung einfügt, deren Landschaftsbild zudem durch die Verkehrsinfrastruktur bereits stark beeinflusst ist.

Durch die bestehenden visuellen Beeinträchtigungen durch bauliche Strukturen ist das Plangebiet visuell also bereits negativ vorgeprägt und ohne besondere Bedeutung zu charakterisieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Regensburg oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich weder Flächen der Amtlichen Biotopkartierung noch Schutzgebiete. Ca. 800 m östlich des Planungsgebiets befindet sich entlang der Donau das FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ (6937-371). An dieses schließt zudem ein Landschaftsschutzgebiet an, welches sich um den Ortsteil Sinzing herum ausdehnt (siehe Abb. 9). Entlang des rechten Ufers der Donau zieht sich zudem ein Naturschutzgebiet. Das Vorhaben innerhalb des Plangebiets wirkt sich in keinerlei Beziehung auf die Schutzgebiete aus.

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Zwischen den Nutzflächen des EDEKA-Marktes sowie der aufgelassenen Fläche im Westen des Plangebiets erstreckt sich über eine Länge von ca. 85 m eine Hecke mittlerer Ausprägung, die zur Errichtung des Discounters teilweise entfernt werden muss. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind im Rahmen des Grünordnungsplans verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen, welche die Heckenstrukturen ersetzen sollen.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie gesetzliche geschützte Biotope konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Das zu entfernende Bestandsgebäude weist keine potenziellen Habitate für Vögel und Fledermäuse auf. Die Gehölzstrukturen stellen dagegen potenzielle Nist-, Brut- und Nahrungshabitate dar. Amphibien und Reptilien sind aufgrund fehlender Strukturen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

Bei der Umsetzung der Planung kommt es infolge des Neubaus des Discounters mit zugehöriger Zufahrt und Stellplätzen zur Versiegelung von bislang unbebauten Flächen, wodurch zwei verschiedene Biotoptypen (Hecken, Brachfläche) erheblich beeinträchtigt werden. Die Versiegelung findet jedoch nur in begrenztem Flächenumfang statt, da ein Teil des zukünftigen Sondergebietes bereits großflächig versiegelt ist.

Das Planungsgebiet ist zudem bereits durch die Situation an der Autobahn mit Auffahrt überprägt. Es erfolgt keine über die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne hinausgehende Beeinträchtigung des regionalen Grünzuges. Dies wird insbesondere mit der Beschränkung der Bebauung auf nur ein Geschoss erreicht.

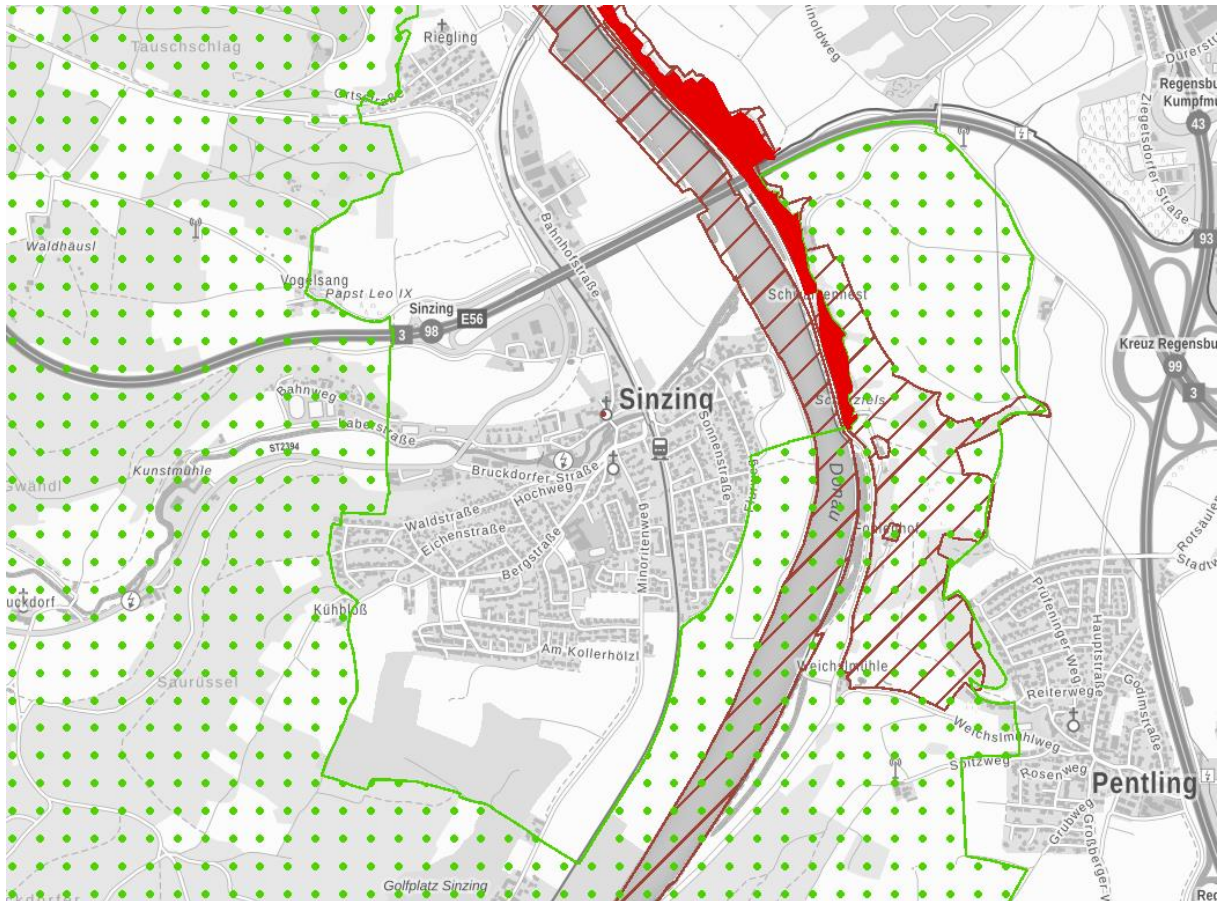


Abbildung 9: FFH- (braun) Naturschutz- (rot) und Landschaftsschutzgebiet (grün) nahe des Ortsteils Sinzing
Quelle: Geoportal Bayern

Schutzgut Boden und Wasser

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist geprägt von pleistozänem Löß oder Lößlehm aus dem Quartär, welcher sich als feinsandiger, karbonatischer Schluff oder tonig bis feinsandigem Schluff darstellt. Es dominiert der Bodentyp Braunerde. Gemäß des Geoviewers des BGR setzt sich der Boden im Plangebiet aus Tonschluffen zusammen und weist einen Humusgehalt von 4-6% auf. Der Baugrund ist gekennzeichnet durch bindige, feinkörnige Lockergesteine.

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion. Konkret bereitet die Änderung des B-Planes eine Neuversiegelung von ca. 1.800 m² vor.

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Mit einer Distanz von ca. 800 m liegt die Donau östlich des Plangebiets, während ca. 450 m südlich die Schwarze Laber fließt. Beide Flüsse liegen außerhalb des Eingriffsbereichs und Wirkraums des Vorhabens. Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Gemäß des Geoviewers des BGR ist das Gebiet von ergiebigen Grundwasservorkommen mit einer Grundwasserneubildung von 100–150 mm/Jahr geprägt. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Aufgrund des bindigen Bodens kann aber auch derzeit von keinen hohen Grundwasserneubildungen vor Ort ausgegangen werden.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Darstellung als Sondergebiet würde sich gemäß den bauleitplanerischen Festsetzungen im westlichen Bereich des Planungsgebiets eine Gewerbefläche entwickeln, die sich in ihrem Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig von den Festsetzungen der vorliegenden Planung unterscheidet. Ohne diesen Bebauungsplan wären im Plangebiet lediglich neue gewerbliche Nutzungen möglich.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen.

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m zulässig, welche sich anhand eines festgesetzten Höhenbezugspunktes an der bestehenden Verkehrsfläche bemisst. Damit wird sichergestellt, dass die geplanten Anlagen die Umgebung nicht überprägen.

Eine Grünfläche dient der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, welche im gewissen Umfang einen Ausgleich der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen sowie Gehölzstrukturen schaffen soll.

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung zu schützen. Der anfallende, überschüssige Boden ist abzufahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Der Fund ur- oder frühgeschichtlicher Bodendenkmäler sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Ebenso verhält es sich, sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Insgesamt ist innerhalb des Baugebiets eine ausgeglichene Massenbilanz der Bodenvolumina anzustreben. Möglicher Bodenüberschuss sollte sinnvoll in die Planung einbezogen werden und wenn möglich im Planungsgebiet verbaut werden. Zum vorsorgenden Bodenschutz sind Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen stets getrennt voneinander abzugraben sowie zu lagern. Dieser sollte sich beim Abgraben stets in trockenem oder feuchtem, nicht aber in nassem Zustand befinden. Beim Bodenauftrag soll dieser trocken sein.

Im Falle notwendiger Auffüllungen sind die Vorschriften der LAGA M20, der Bundesbodenschutzverordnung und auch bei Verwertung von Recycling-Material der Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von recyceltem Bauschutt in technischen Bauwerken“ zu beachten.

Eine sich ehemals auf der Flurstück Nr. 563 befindliche Altlast wurde vollständig saniert. Weitere Altlasten sind nicht bekannt. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Die Entfernung der Gehölze zur Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar. Sofern dies nicht möglich ist, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Überprüfung der Gehölzbestände auf Vogelniststätten notwendig. Bei Bedarf müssen entsprechende Maßnahmen zum Schutz ergriffen werden. Hierzu ist die Untere Naturschutzbehörde vorab darüber zu informieren und in Kenntnis zu setzen. Des Weiteren sind vorab weitere Maßnahmen abzustimmen.

Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das aus den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort zurückgehalten und verzögert abgeleitet werden.

6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan beschränkt sich auf die Entfernung von Gehölzen entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 64 und auf die Versiegelung von Flächen.

Die Eingriffsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

- Gebüsche / Hecken
- Bauflächen und Brachflächen
- Bestandsgebäude
- Sonstige versiegelte Freiflächen

Innerhalb der bereits versiegelten Flächen (Bestandsgebäude und sonstige versiegelte Freiflächen) findet demnach keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung statt. Diese Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 38 (1995).

Die neu versiegelten Bereiche innerhalb der Brachfläche liegen ausschließlich im Bereich des Geltungsbereiches Nr. 64 (2015) und umfassen ca. 1.800 m².

Dieser Bereich fällt damit in Parzelle 2, welche die Flurstücke mit folgender Flurnummer umfasst:

- 561/5
- 561/6
- 561/11
- 560/1 (TF)
- 561/12 (TF)

Parzelle 2 ist Bestandteil des ursprünglichen Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 64, für den eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist. Bei einer Parzellengröße von 3.597 m² (siehe Abb. 10). wäre damit innerhalb dieser Parzelle eine Überbauung von 2.878 m² möglich. Ausgehend von einer vollständigen Überbauung der Flurstücke 561/5 und 561/11 im angrenzenden Gewerbegebiet würde sich zusammen mit der vorhabenbedingten Neuversiegelung in der Summe eine Gesamtüberbauung von 2.666 m² ergeben, womit das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ = 0,8 aus dem B-Plan Nr. 64 nicht überschritten wird. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft mit den Festsetzungen des Gewerbegebietes aus dem B-Plan Nr. 64 (2015) bereits

ausgeglichen sind und das Vorhaben diese Festsetzungen nicht übersteigt, besteht kein Ausgleichserfordernis für die neuversiegelten Flächen im Rahmen der vorhabenbezogenen B-Plan-Änderung.

Tabelle 1: Flächenbilanz der Neuversiegelung

Gesamtfläche Parzelle 2 (B-Plan Nr. 64)	3.597 m ²
festgesetzte GRZ	0,8
überbaubare Fläche	2.878 m ²
Neuversiegelung aus Vorhaben	1.800 m ²
Annahme: vollständige Überbauung von 561/5 und 561/11	866 m ²
Überbauung	2.666 m ²
Überbauung (Anteil an Gesamtfläche)	0,74

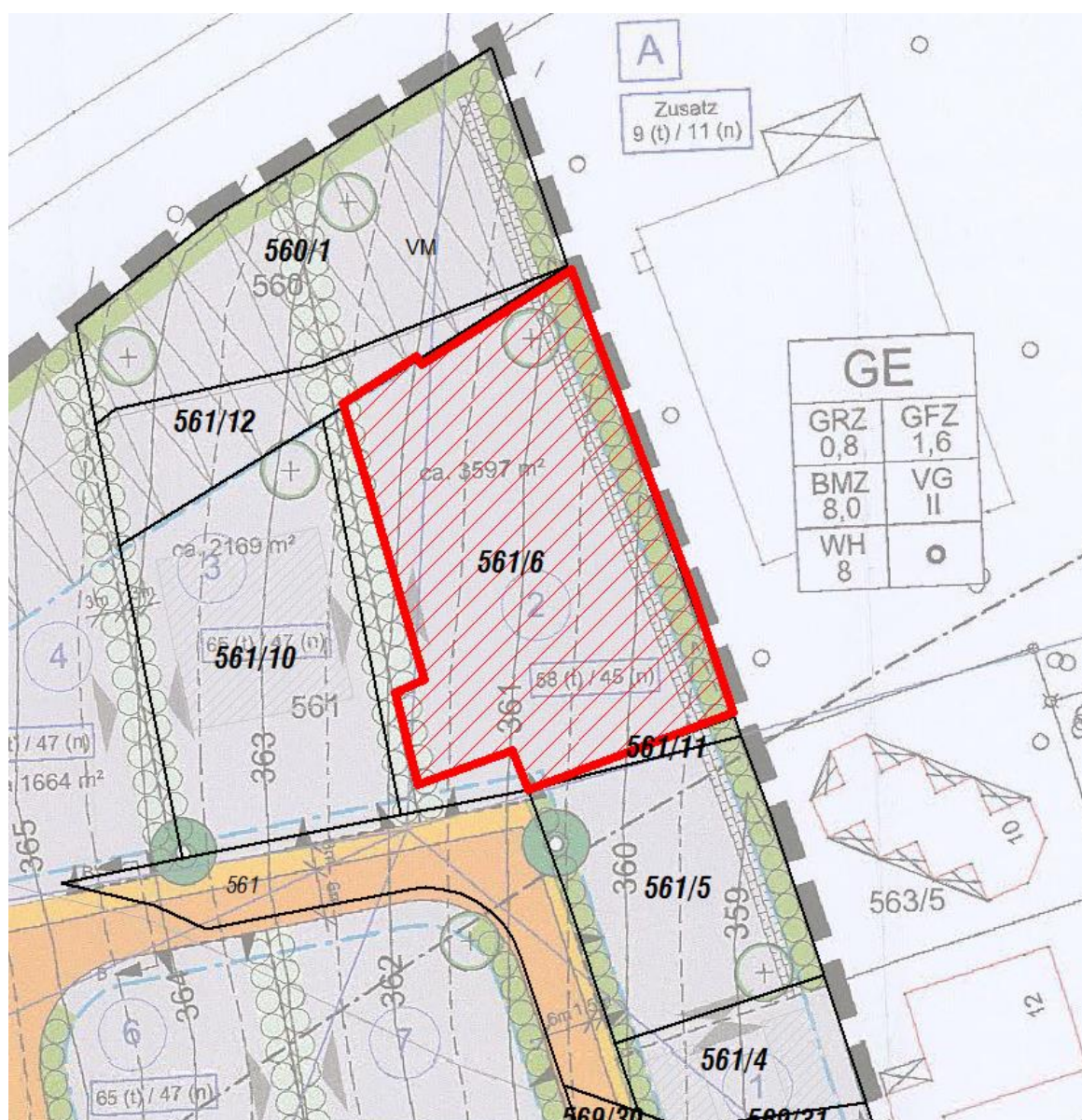


Abbildung 10: Darstellung der Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 64 mit vorhabenbezogener Neuversiegelung (rot schraffiert) auf Parzelle 2

Die Entfernung von Gebüsch auf einer Länge von ca. 75 m stellt damit den einzigen relevanten Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser steht jedoch eine Neupflanzung von insgesamt 45 Gebüsch und 9 Bäumen auf einer Gesamtlänge von ca. 140 m gegenüber. Damit wird die Entfernung der Gebüsch innerhalb der Grünordnung durch eine Eingrünung im Rahmen von Gehölzpflanzungen berücksichtigt und kann als ausreichend kompensiert betrachtet werden.

Die Parkplätze erweisen sich als funktional erforderlich und sind mit allen Beteiligten abgestimmt, weshalb auf weitere Pflanzmaßnahmen in Form einer punktuellen Pflanzung von Bäumen innerhalb des Stellplatzbereichs verzichtet werden muss, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen einzuhalten. Insgesamt wird jedoch eine ausreichende Eingrünung im westlichen sowie nördlichen Bereich erreicht. Weitere Pflanzungen sollen zudem im südlichen Bereich stattfinden. In diesem Zusammenhang sei zudem auf die Freiflächengestaltung im Zuge des EDEKA-Neubaus verwiesen, welcher ebenfalls im nördlichen sowie östlichen Bereich eingegrünt wird. Entlang der nördlichen Grenzen der Planungsbereiche ergibt sich dadurch ein funktionaler Gehölzverbund.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.