

BEKANNTMACHUNG

der Gemeinde Sinzing vom 23.03.2020 - Nr. 31.2-6102/ D1 Nr. 38, Nr. 64
betreffend:

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

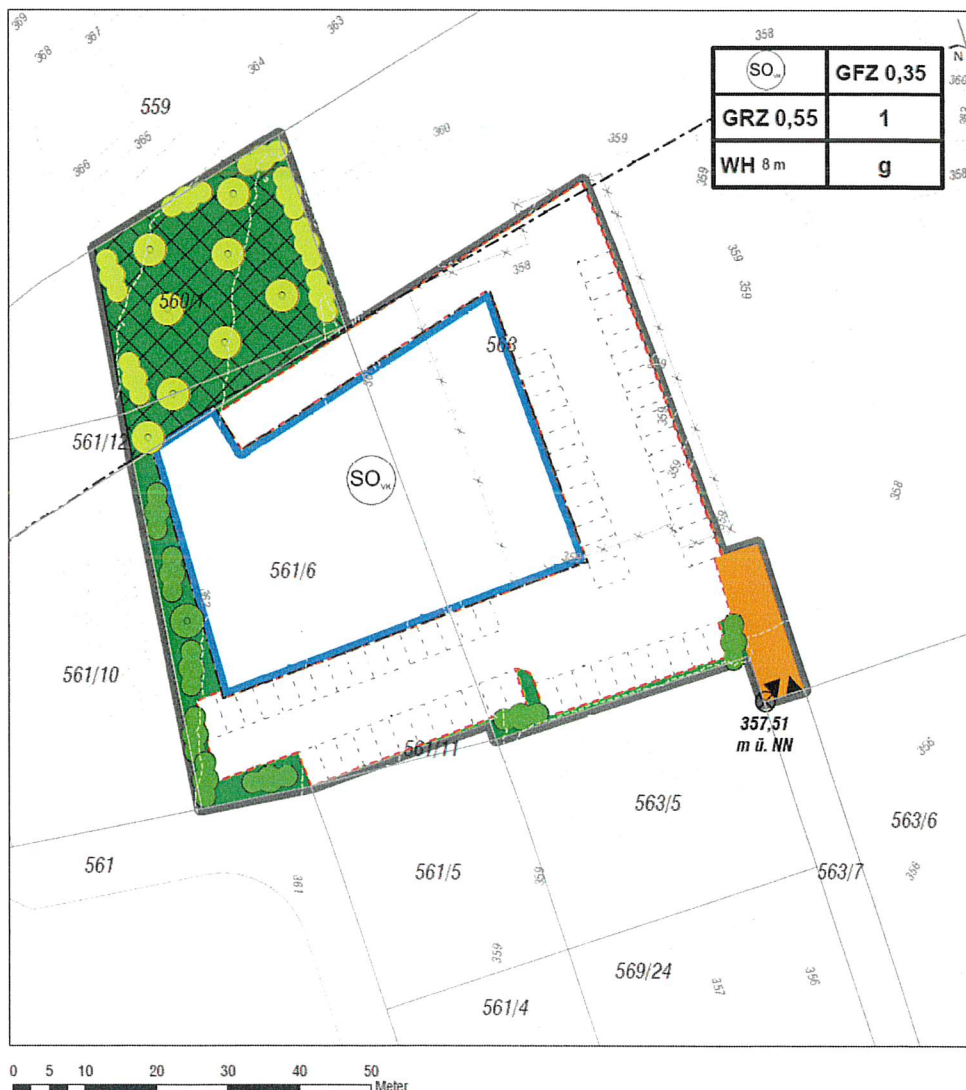
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Sondergebiet „Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden“ und des Bebauungsplanes Nr. 64 Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ im Ortsteil Sinzing

**hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs,
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

In der Gemeinderatssitzung vom **23.10.2019** hat der Gemeinderat beschlossen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, den Bebauungsplan Nr. 38 Sondergebiet „Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden“ (1995) und den Bebauungsplan Nr. 64 Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ (2015) zu ändern. Diese Änderung der beiden Bebauungspläne soll mittels Deckblatt erfolgen.

Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Sondergebiet „Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden“ und des Bebauungsplanes Nr. 64 Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ im Ortsteil Sinzing, wurde vom Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Sinzing mit Beschluss vom **11.12.2019** für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und für die Fachstellenanhörung gebilligt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.



Der vom Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Sinzing in seiner Sitzung am 18.03.2020 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Sondergebiet „Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden“ und des Bebauungsplanes Nr. 64 Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ vom 18.03.2020, sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom **31.03.2020** bis einschließlich **04.05.2020** im Bauamt (Rathaus der Gemeinde Sinzing, Fahrenweg 4, Flur EG, vor Zi.-Nr. 0.12) während der allgemeinen Dienststunden (Öffnungszeiten) für jedermanns Einsicht öffentlich aus. **Einsichtnahme ist aufgrund der aktuellen Situation nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.**

Die nach Einschätzung der Gemeinde Sinzing wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Regensburg, Untere Naturschutzbehörde, S 31 Wasserrecht und Gewässerschutz
- Landratsamt Regensburg, Untere Naturschutzbehörde, S 33 Fachtechnik Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg

Von der Öffentlichkeit wurden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen eingereicht.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Sinzing wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Informationen:

Schutzgut 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 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.

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. Wasserschutzrechtlichen Schutzgebieten 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.

Weitere folgende Arten von umweltbezogenen Informationen liegen vor:

- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Sondergebiet „Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden“ und des Bebauungsplanes Nr. 64 Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Naturraum, Luft/Klima, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, Boden und Wasser, in der Fassung vom 18.03.2020

Während der Auslegungsfrist kann **jedermann** Stellungnahmen zu dem Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgeben.

Die Gemeinde Sinzing weist darauf hin, dass die Bekanntmachung als auch der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Sondergebiet „Fachmarktzentrum Sondergebiet Läden“ und des Bebauungsplanes Nr. 64 Gewerbegebiet „Am Reitfeld“, sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht auf der **Homepage** eingesehen werden können:

www.sinzing.de → **Wirtschaft und Bauen** → **Bauleitplanverfahren** → **Bauleitplanung in Aufstellung**

Link:

<http://www.sinzing.de/wirtschaft-und-bauen/bauleitplanverfahren/bauleitplanung-in-aufstellung/aenderung-des-bebauungsplanes-nr-38-sondergebiet-fachmarktzentrum-sondergebiet-laeden-und-des-bebauungsplanes-nr-64-gewerbegebiet-am-reitfeld/>

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Sinzing, den 20.03.2020
Gemeinde Sinzing



Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht:
Anschlag a. d. Amtstafel
am 23.03.2020

abgenommen, am 30.04.2020
.....
(Dienstbezeichnung)