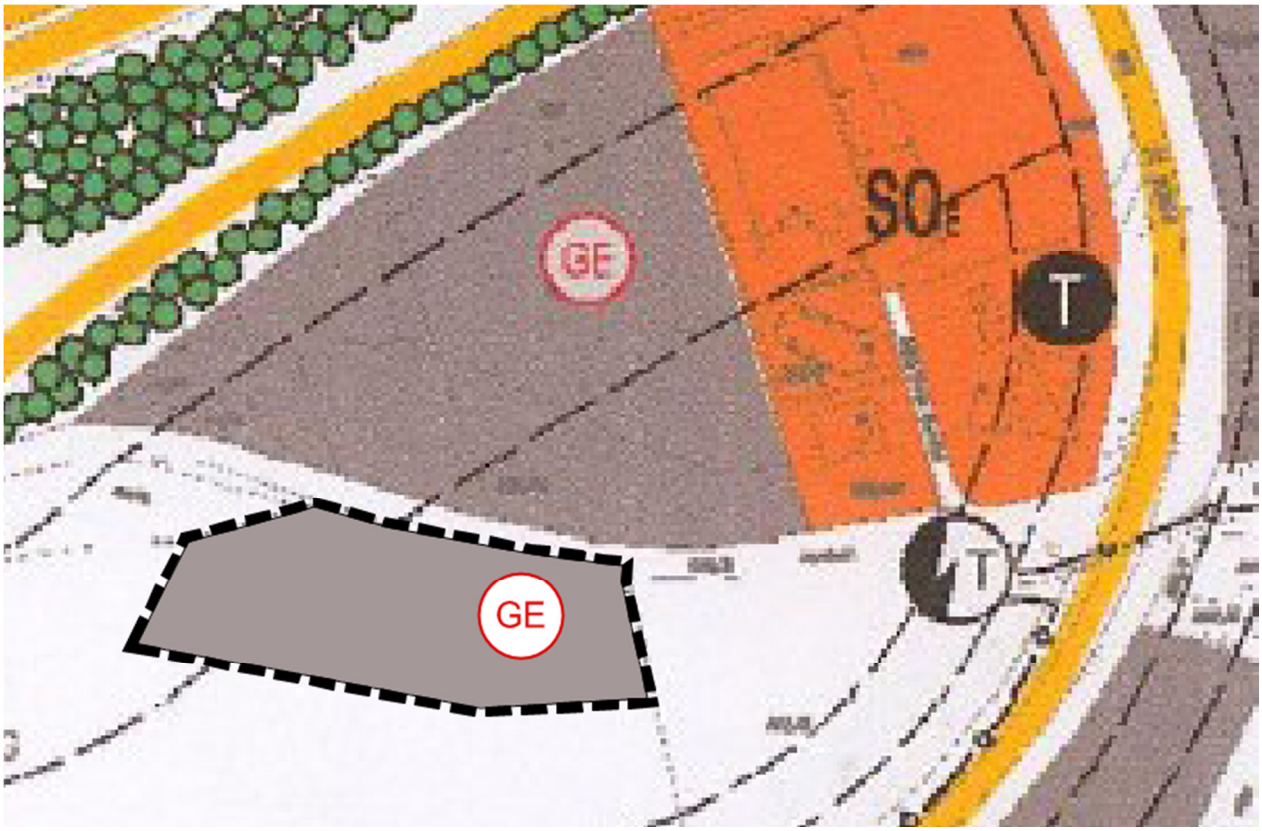
Gemeinde Sinzing
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch

Deckblatt Nr. 2 „Am Reitfeld II“



Entwurf

Planungsstand: 22.06.2016

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

Änderung Flächennnutzungs- und Landschaftsplan

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

Inhaltsverzeichnis

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich) 4

B. Begründung 4
1. Städtebauliche Planung 4
1.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung 4
1.2 Ziele und Zweck der Änderungen, Standortwahl und Alternativen 7
1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 9
1.4 Lage und Dimension des Planungsgebiets 9
1.5 Vorrang der Innenentwicklung, Bedarfsbegründung 10
1.6 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur 10
1.6.1 Verkehr 10
1.6.2 Entwässerung / Abwasserbeseitigung 10
1.6.3 Weitere Sparten 11
1.6.4 Brand- und Katastrophenschutz 11
1.7 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung 11
1.8 Denkmalschutz 11
1.9 Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete und kartierte Biotope 11
1.10 Belange des Umweltschutzes 11
1.11 Spezielle artenschutzrechtliche Belange 12
1.12 Naturschutzrechtliche Belange 12
1.12.1 Bedeutung für den Naturhaushalt 12
1.12.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen 13
1.12.3 Mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG 13

C. Umweltbericht (gemäß Anlage 1 BauGB) 13
2. Beschreibung der Planung 13
2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 13
2.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten 13
2.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 14
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 14
4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 15
5. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 15
6. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich 15
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 15
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 15

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 2 „Am Reitfeld II“

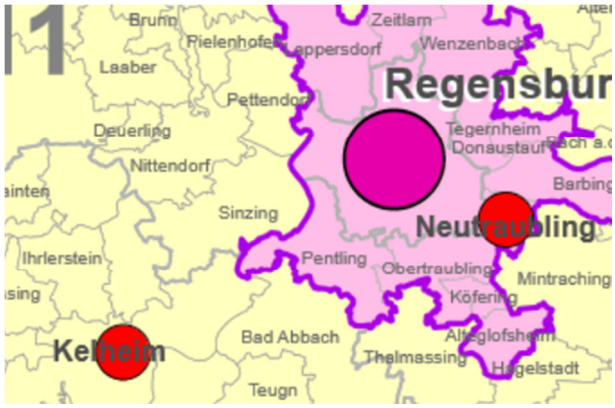
Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:2.000.
Als Kartengrundlage dienen die gescannten Planausschnitte aus dem Flächennutzungsplan, die mit den Daten der Digitalen Flurkarte (DFK) des Landesvermessungsamtes Bayern überlagert wurden.

B. Begründung

1. Städtebauliche Planung

1.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Das Gemeindegebiet von Sinzing ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft und liegt an der Grenze zum „Verdichtungsraum“ um das Oberzentrum Regensburg.

LEP - Auschnitt entnommen aus: https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf

In diesem Bereich ist es anzustreben, vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor, insbesondere auch in den Branchen der Informations- und Kommunikationstechnologie zu schaffen. Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten sind von besonderer Bedeutung. Die regionalen Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte sollen als Impulsgeber für die Entwicklung des ländlichen Raumes nachhaltig weiter entwickelt werden.
Regionalplanerisch ist die Gemeinde als Kleinzentrum zu werten.

Gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen so eng wie möglich zugeordnet werden. Die Anforderungen an den Immissionsschutz, der städtebauliche Trennungsgrundsatz hinsichtlich der Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachten.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

- ***Grundsatz der Stärkung der Wirtschaft (LEP 2013 5.1 Grundsatz):***
  Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungs-

betriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

→ Diesem Ziel wird entsprochen, da die Erweiterung v.a. die Ansiedlung kleinerer, örtlicher Betriebe ermöglicht und dadurch Arbeitsplätze geschaffen werden.

- ***Grundsatz des Flächensparens (LEP 2013 3.1):***
  Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Diesem Grundsatz wird entsprochen:
→ Nachdem für das Baugebiet „Am Reitfeld II“ die erforderliche Erschließungsanlage geschaffen werden musste, drängte sich für die Gemeinde Sinzing geradezu auf für eine angemessene Weiterentwicklung der Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde südlich der Erschließungsstraße weitere Flächen auszuweisen. Auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels besteht für die Gemeinde Sinzing ein Bedarf an weiteren Gewerbegebietsflächen.
→ Durch die Ausweisung südlich der Erschließungsstraße hat die Gemeinde auch den Gedanken einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform gewahrt.

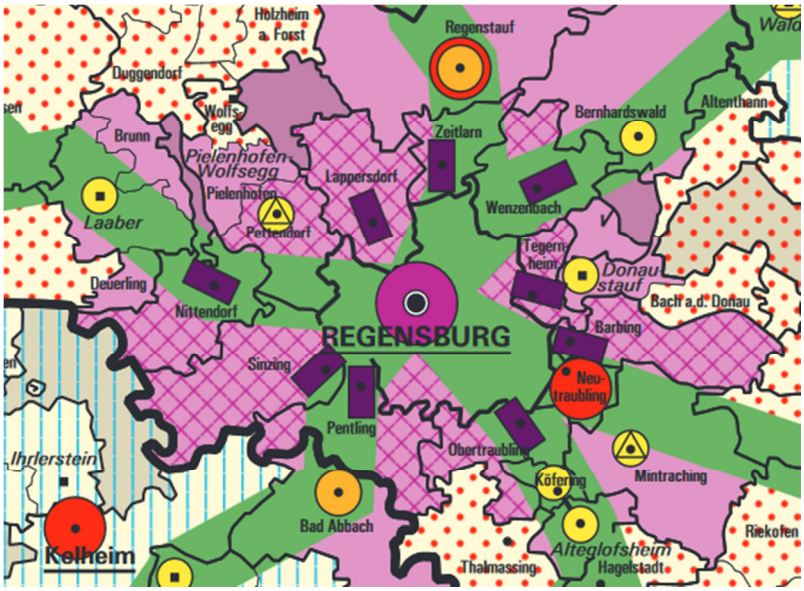
- ***Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2013 3.2):***
  In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

→ Der Gemeinde Sinzing ist bewusst, dass vorrangig eine Innenentwicklung erforderlich wäre, aber die Gemeinde Sinzing innerhalb ihrer Siedlungsgebiete keine Flächen, die als Gewerbefläche ausgewiesen werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Anschluss an das Baugebiet „Am Reitfeld I“ weitere Flächen für die einheimischen Gewerbebetriebe ausgewiesen.

- ***Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 2013 3.3):***
  Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

→ Diesem Ziel wird entsprochen, da die Erweiterung unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet angebunden ist.

Die Gemeinde Sinzing liegt in der Planungsregion 11 im Landkreis Regensburg in der südlichen Oberpfalz. Sie liegt in einem „Gebiet mit kleinräumiger, sich überlagender Nutzungsstruktur“. Regionalplanerisch ist Sinzing als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg eingestuft. Es liegt am Schnittpunkt der beiden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Nürnberg-Regensburg-Passau und Regensburg-Ingolstadt.



Regionalplan 11, Stand Januar 2011 - Ausschnitt entnommen aus: http://www.region-regensburg.de/reg_plan/regpl11/r11raums2011.pdf

Aussagen aus dem Regionalplan: Region 11 Regensburg:

BIV Gewerbliche Wirtschaft

1 Regionale Wirtschaftsstruktur

1.1 Allgemeines

1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.

1.1.2 Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,

- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird, (…)

1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

Auszug aus dem Regionalplan

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet und das Landschaftsschutzgebiet liegen außerhalb der bebauten Bereiche von Sinzing.
Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des Regionalen Grünzugs entlang der Schwarzen Laber mit Anbindung an den Regionalen Grünzug entlang des Donautals.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen nordwestlich von Vogelsang liegen im
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

1.2 Ziele und Zweck der Änderungen, Standortwahl und Alternativen

Die Gemeinde hat im April 2015 das Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ mit 8 Parzellen als Satzung beschlossen. Seitdem sind bereits 5 Parzellen veräußert, für die übrigen drei Bauparzellen liegen Anfragen vor. Aufgrund dieser großen Nachfrage hat die Gemeinde beschlossen, auch die Fläche im südlichen Anschluss an das GE „Am Reitfeld“ als Gewerbegebiet auszuweisen und damit die neu zu bauenden Straße beidseitig zu erschließen.
Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Sinzing genehmigt werden können. Durch die Baugebietsausweisung wird auch der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von Gewerbebetrieben Rechnung getragen.
Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Reitfeld II“ im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Nach §1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.
Für eine Erweiterung stehen in Sinzing derzeit keine gewerblichen Flächen im gültigen Flächennutzungsplan zur Verfügung.
Im Rahmen der zurückliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde bereits ein Bedarfsnachweis für Gewerbeflächen geführt.
Darin heißt es in der Begründung zum Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – Sinzing, Begründung zur Fortschreibung, Dipl.-Ing. FH Bernhard Bartsch, März 2013) S. 11 u.a:
„Die bisherige gewerbliche Entwicklung fand aufgrund der naturräumlich topografischen Vorgaben nur in eingeschränktem Umfang statt. Eine kleinere Konzentration befindet sich in Sinzing entlang der Bahnhofstraße. Dienstleister und Einzelhändler konzentrieren sich auf die Bruckdorfer Straße in Sinzing sowie auf das Fachmarktzentrum an der Autobahnanschlussstelle.
In den historischen Ortskernen bestehen nur wenige Versorger und Dienstleister. Größere Gewerbegebiete bestehen außerhalb der genannten Bereiche nicht.
[…]
(S. 12) „Eine Bedarfsberechnung ist für den gewerblichen Bauflächenbedarf schwierig. Die Gemeinde Sinzing ist kein typischer Gewerbestandort, die gewerblichen Nutzungen beschränken sich auf die wenigen, topografisch-städtebaulich möglichen Standorte. Berechnungsparameter fehlen, der Vergleich mit den bisherigen Gewerbeflächenentwicklungen wäre zwar möglich, ein verlässliches, fachlich fundiertes Ergebnis läge damit wohl eher nicht vor.“

Bei der Flächennutzungsplanaufstellung wurden die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im laufenden Verfahren reduziert. Städtebaulich nicht überzeugende Standorte wurden dabei bereits weitgehend aufgegeben.

Ein wichtiger Aspekt bei der Abwägung im Flächennutzungsplanverfahren war der weiterhin ansteigende Auspendlerüberschuss. Hierzu heißt es in der Begründung zum Flächennutzungsplan (S.12): „Gegenüber dem Jahr 2006 mit 1670 Auspendlern hat die Zahl bis zum Jahr 2009 auf 1796 Auspendler zugenommen. Das allgemeine städtebauliche Planungsziel, Arbeit und Wohnen näher zusammenzubringen, kann nach Ansicht der Gemeinde nur mit entsprechend flexiblem Gewerbeflächenentwicklungspotenzial erreicht werden.“

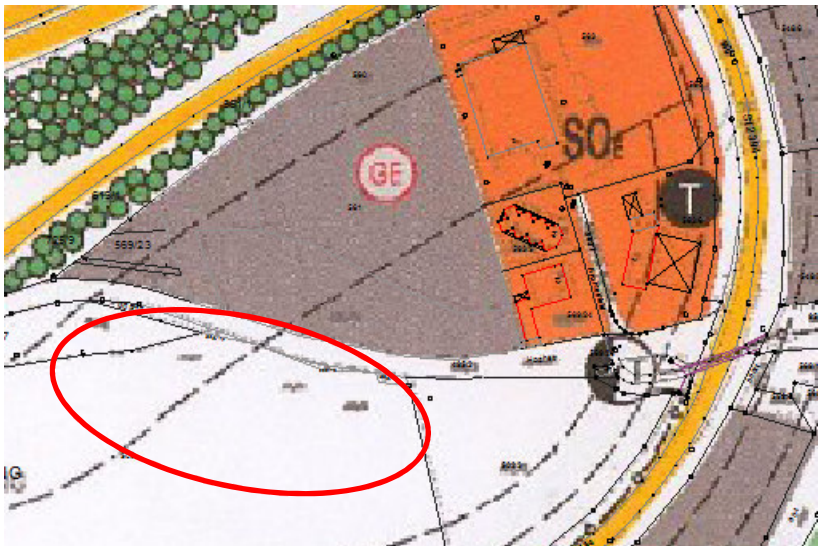
Nachdem alle Grundstücke im Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße und ein Großteil der Parzellen im Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ bereits veräußert sind, beabsichtigt die Gemeinde Sinzing, südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ angrenzend ein Gewerbegebiet zu erschießen, das v.a. für kleinere Gewerbebetriebe geeignet ist, da sich in der Gemeinde eine anhaltende Nachfrage nach gewerblich nutzbaren, kleinteiligen Grundstücken zu verzeichnen ist, insbesondere auch von regional ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich räumlich erweitern oder verändern wollen und dafür entsprechende Grundstückszuschnitte benötigen.
Es besteht bereits Kaufinteresse für das künftige Baugebiet Reitfeld II.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes auf landwirtschaftlicher Flur erfolgt im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ und wird durch die gemeinsame Erschließungsstraße erschlossen.

Alternative Standorte für Gewerbeerweiterungen sind derzeit nicht verfügbar und daher nutzt die Gemeinde die Möglichkeit, sowohl ansässigen Gewerbebetrieben ihren Betriebsstandort in Sinzing zu erweitern als auch neue Firmen anzusiedeln.

1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes auf gewerbliche Bauflächen und Ausgleichsflächen erfolgt als Deckblatténderung Nr. 2.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzing ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
Auf der Änderungsfläche GE selbst sind lediglich die Baubeschränkungszone des Autobahnzubringers der A3 Ausfahrt Sinzing dargestellt.

1.4 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Norden von Sinzing südlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ und der daran nördlich liegenden Autobahnausfahrt der Anschlussstelle Sinzing (A3).
Der Ausgleich ist auf einer Fläche nordwestlich von Vogelsang vorgesehen.

Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich:

Das geplante Gewerbegebiet „Am Reitfeld II“ wird im Norden vom Feldweg „Hochstraße“ und daran nördlich anschließend das Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ begrenzt. Südlich, westlich und östlich schließen landwirtschaftliche Intensivkulturen an.

Die vorliegende Planungsfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ökologisch hochwertige Lebensraumstrukturen sind nicht vorhanden. Waldrodungen sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht verbunden.
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 5.500 m².
Das für die Gewebefläche vorgesehene Gelände des Planungsgebiets fällt um 10,75 m von 370 m ü.NN an der Westgrenze auf 359,25 m ü.NN in Richtung Süd-/Osten.

1.5 Vorrang der Innenentwicklung, Bedarfsbegründung

Die Ausweisung des Gewerbegebietes auf landwirtschaftlicher Flur erfolgt im direkten Anschluss an das bereits genehmigte Gewerbegebiet „Am Reitfeld“.
Im Innenbereich von Sinzing existieren keine Flächen, die als Gewerbestandort ausgewiesen oder umgewandelt werden können.
Die Bedarfsbegründung ist bereits im Kapitel 1.2 erläutert.
Die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Deckblattänderung ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit unvermeidbar.

1.6 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

1.6.1 Verkehr

Das neue Gewerbegebiet wird gemeinsam mit dem GE „Am Reitfeld“ über die Staatsstraße 2394 erschlossen. Dazu wurde bereits bei der Realisierung des angrenzenden Sondergebiets Fachmarktzentrum eine ausreichend breite Zufahrt von der Staatsstraße aus mit Linksabbiegespur realisiert.
Die Erschließung des Gewerbegebiets „Am Reitfeld II“ ist bereits über die Erschließung des Gewerbegebiets „Am Reitfeld“ gesichert. Darüber hinaus sind keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Diese bestehende Erschließungsstraße wird im Zuge der Realisierung des GE „Am Reitfeld“ nach Westen hin geringfügig verlängert und entsprechend den Erfordernissen eines Gewerbegebiets ausgebaut.

Die Anbindung an die freie Landschaft wird durch die Anbindung an den bestehenden Feldweg gebildet, der in Verlängerung der Erschließungsstraße in seiner derzeitigen Form unverändert bestehen bleibt.

1.6.2 Entwässerung / Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die vollbiologische Kläranlage Sinzing über das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Die Baufelder werden über können an das bestehende Trennsystem, das derzeit im Zuge der Erschließung zum Baugebiet „Am Reitfeld“ errichtet wird, angeschlossen werden.

Das Regenwasser von Dach- und Freiflächen soll im Planungsgebiet möglichst versickert werden. Nicht verunreinigtes bzw. vorgereinigtes Niederschlagswasser soll über geeignete Maßnahmen vor Ort zurück gehalten, z. T. verdunstet werden.
Der Abfluss aus den Baugrundstücken muss auf den natürlichen unbebauten Abfluss begrenzt werde, die Einleitungsmenge in den gemeindlichen Regenwasserkanal darf je 100 m² Grundstücksfläche 0,1 l/s nicht überschreiten

1.6.3 Weitere Sparten

- Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Viehhausen-Bergmattinger Gruppe gesichert.
- Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden. Die elektrische Versorgung erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG.
- Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg.

1.6.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Sinzing sichergestellt, die Hilfsfrist ist eingehalten.
Die notwendige Anzahl von Ober- und Unterflurhydranten wurde bereits beim Bau der Erschließungsstraße für das GE Am Reitfeld vorgesehen und entsprechend den Richtlinien des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) eingebaut.

1.7 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden.
Zur Umsetzung des Plangebiets sind Bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

1.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden.
Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet. Bei den nächstliegenden Baudenkmälern handelt es sich niedrige Gebäude (Wohnhaus, Gasthaus, Gartenvilla). Der höchste Bau nächstliegende denkmalgeschützte Bau ist die Friedhofskirche. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen ist aufgrund der großen Distanz von mehr als 250 m auszuschließen.
Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.
Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

1.9 Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete und kartierte Biotope

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 ausgewiesen Schutzgebieten des Naturschutzes wie z.B. Landschaftsschutzgebiet berührt.

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

1.10 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.
Entsprechend der Anlage 1 zum UVPG konnten keine Anhaltspunkte erkannt werden, nach welchen das Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 17

Satz 1 UVPG im verbindlichen Bauleitplanverfahren nach den Vorgaben des BauGB, inhaltlich und methodisch nach den Vorgaben des UVPG durchzuführen ist.

1.11 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Auf Ebene parallel aufstellenden Bebauungsplan „Am Reitfeld II“ wurden bereits in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag artenschutzrechtliche Belange geprüft. Es konnten keine relevanten Tierarten auf der Fläche des Planungsgebietes festgestellt werden.
Demnach sind sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Gewerbegebietsfläche weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.
Artenschutzrechtliche Belange stehen damit der vorbereitenden Bauleitplanung nicht entgegen.

1.12 Naturschutzrechtliche Belange

1.12.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche im Teilbereich GE wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	*Beschreibung*	*Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)*
Arten- und Lebensräume	Ackerfläche	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
Boden	Ackerfläche antropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage Gewerbegebiet angrenzend	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		**geringe Bedeutung** **→ Kategorie I**

Das betroffene Gebiet wird in seinem Bestand in Anlehnung an den Leitfaden eingestuft als

- **Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

1.12.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Überbauung und Versiegelung sind in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten.
Auf Bebauungsplanebene können folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen vorgesehen bzw. festgesetzt werden:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden

1.12.3 Mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Demnach sind ca. 2.120 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Die Ausgleichsflächen sind daher an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft zugeordnet.
Die Flächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren verbindlich flächenscharf zugeordnet. Diese vorgesehenen Flächen außerhalb des Eingriffsgebietes befinden sich im gleichen Naturraum, in funktionell notwendiger Entfernung und mit ausreichend Biotopentwicklungsqualität.

C. Umweltbericht (gemäß Anlage 1 BauGB)

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen.
Bezüglich des Umweltberichtes zum FNP wird auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Reitfeld II“ verwiesen, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Durch das neue Gewerbegebiet sollen dringend benötigte Gewerbeflächen für die ortsansässige Betriebe geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

2.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für die vorliegende Deckblattänderung besteht keine städtebaulich vernünftige Alternative als die Ausweisung von gewerblichen Flächen im direkten Anschluss an das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet „Am Reitfeld“.
Die Nullvariante als Verzicht auf die vorliegende Deckblattänderung wird aufgrund des bestehenden Bedarfs nicht weiterverfolgt.

2.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

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

Regionalplan (Regensburg - Region 11)
Der überwiegende Teil von Sinzing und der Bereich des Bebauungsplans liegen nach Regionalplan in einem Gebiet mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur.
Sinzing ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Als Landschaftsschutzgebiet und landschaftliches Vorbehaltsgebiet sind v.a. die unbebauten Flächen rund um Sinzing ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb dieser Bereiche.

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

Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur genauen Beschreibung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen wird auf den Bebauungsplan „Am Reitfeld II“ verwiesen.

Die Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Bebauungsplan lautet (vgl. Kap. 15 Begründung zum Bebauungsplan):

Für das geplante ca. 0,7 ha große Gewerbegebiet, das den Bedarf zur Erweiterung der ansässigen Gewerbebetriebe als auch der Ansiedlung neuer Firmen decken soll, wurde ein Bereich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ gewählt.
Der betreffende Bereich wurde bislang als Ackerfläche genutzt, es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Durch eine intensive Durchgrünung und Festsetzungen zu Versickerung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.
Die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets 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	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering
Mensch / Lärm	gering	mittel	gering
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	mittel	mittel	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 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch und Landschaftsbild sind in mittlerer Erheblichkeit betroffen.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.
Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

4. 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.

5. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

6. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert und sind außerdem im Kap. 1.12.2 aufgeführt.

7. 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.
Für die Bearbeitung wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, Ergebnisse daraus werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.
Ausarbeitungen weiterer Gutachten sind nicht vorgesehen.
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“.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Sinzing sowie die Bauaufsichtsbehörde.

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

Regensburg, den 22.06.2016

Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

ausgefertigt:

Gemeinde Sinzing
vertreten durch

Bürgermeister Patrick Grossmann

Sinzing, den _____

_____