

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Günching Ost“

Begründung (Teil D)

Stadt Velburg



1. Bürgermeister Bernhard Kraus
Hinterer Markt 1
92355 Velburg

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 09.01.2020, redaktionell und klarstellend ergänzt

Inhalt

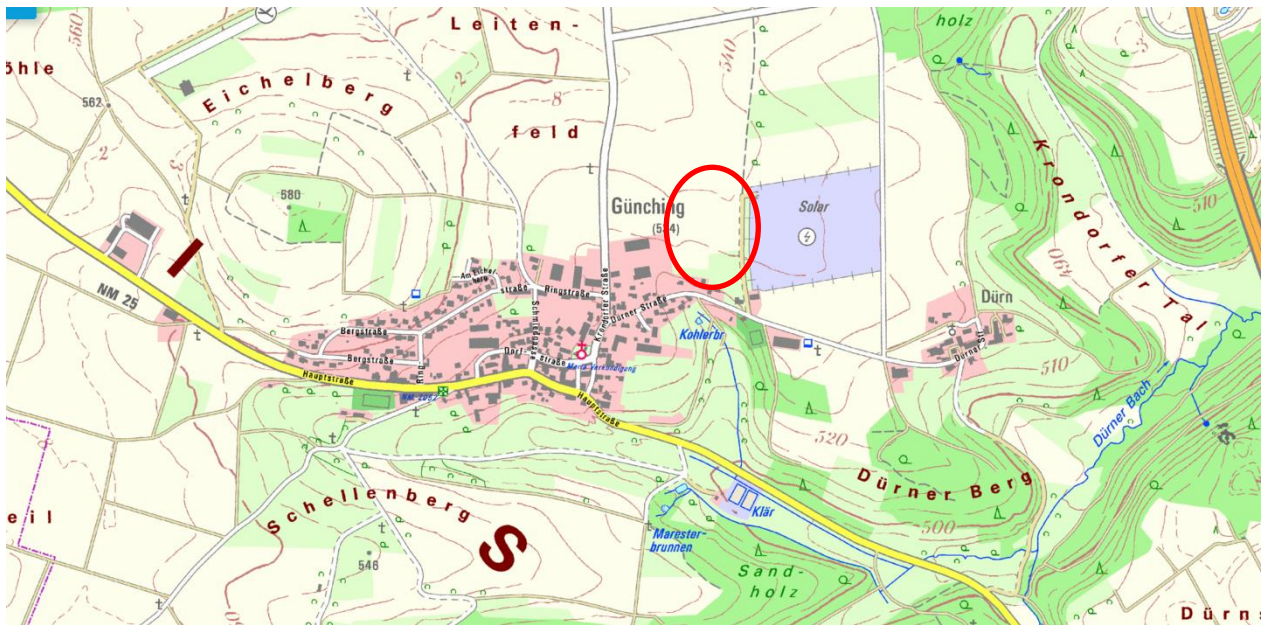
1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebietes.....	3
1.2	Landes- und Regionalplanung	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	4
1.2.2	Regionalplan.....	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4	Verfahrenswahl	6
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
2.1	Planungserfordernis, Innenentwicklungspotential, Alternativen	8
2.2	Konzeption und bauliche Gestaltung	8
2.3	Bedarfsdarlegung.....	9
2.3.1	Bevölkerungszuwachs	10
2.3.2	Haushaltsstrukturveränderung.....	12
2.3.3	Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	13
2.3.4	Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes für den Ort Günching	14
2.3.5	Zusammenfassung.....	15
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	16
3.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	16
3.1.1	Verkehr	16
3.1.2	Entwässerung.....	16
3.1.3	Weitere Sparten	16
3.1.4	Brand- und Katastrophenschutz	16
3.1.5	Bodenordnung.....	17
3.1.6	Immissionsschutz	17
3.1.7	Denkmalschutz.....	17
3.1.8	Klimaschutz	17
4	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	18
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	20
5	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	21
5.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	21
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
5.3	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	21
5.3.1	Landschaftsschutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete	22
5.3.2	Kartierte Biotope.....	22

1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebietes

Die Planungsfläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Günching im westlichen Gemeindegebiet der Stadt Velburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 95 (TF), 103 (TF), 91/3, 92 (TF) der Gemarkung Günching, Stadt Velburg mit insgesamt ca. 1,5 ha Fläche.

Südlich des Geltungsbereichs schließt direkt das Dorf Günching an. Westlich und nördlich befindet sich landwirtschaftliche Flur. Weiter westlich befindet sich eine genehmigte gewerbliche Halle im Außenbereich. Östlich des Planungsgebietes, getrennt durch einen Flurweg und eine Baum- und Strauchhecke befindet sich ein Sondergebiet Photovoltaik.



Übersichtslageplan TK 25 mit Lage der Planungsfläche, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches werden bislang als landwirtschaftliche Fläche (Intensiv-/Wechselgrünland) genutzt. Eine Stromfreileitung verläuft nordwestlich des Geltungsbereichs und tangiert leicht eine Ecke des Geltungsbereichs.

Die Planungsfläche ist von Norden nach Süden geneigt. Der höchste Punkt im Planungsgebiet liegt bei ca. 538,0 m üNN und fällt auf ca. 531 m üNN ab.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 1,5 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m²	Anteil an Gesamfläche
Wohngebiet (Bauparzellen)	11.390	76,7 %
davon: Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	294	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.615	17,6 %
Öffentliche Grünfläche	838	5,7 %
Gesamt	14.843 m²	100 %

1.2 Landes- und Regionalplanung

Sowohl laut den Zielen der Regional- und Landesplanung als auch den Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden für eine städtebauliche Siedlungsentwicklung entweder die Nutzung von Innenpotenzialen (Baulücken, Brachflächen) oder einzelne Ortsrandarrondierungen empfohlen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit einer Ortsrandarrondierung diesem Ziel.

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Ziel 3.2 LEP: *in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.* Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

Derzeit stehen im Bereich Günching keine Innenentwicklungspotentiale für die wohnbauliche Entwicklung in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Eine Befragung zu den leer stehenden Wohngebäuden ergab, dass diese weitgehend nicht für den bestehenden Bedarf zur Verfügung stehen bzw. die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind.

Ziel 3.3 LEP: *neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Die Planungsfläche schließt an ein bestehendes Dorfgebiet an.

1.2.2 Regionalplan

Velburg wird im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2013) als Grundzentrum (orange) eingestuft. Damit übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen. Zudem soll die Stadt in ihrer unterzentralen Versorgungsfunktion für ihren Verflechtungsbereich weiter gestärkt werden. Vor allem soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen.

An überregionalen Verkehrsanbindungen sind zu nennen:

- mehrere Staatsstraßen
- Bundesautobahn A3

Die Stadt Velburg wird dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet. Das nächste Mittelzentrum ist Parsberg (in ca. 9 km Entfernung Luftlinie), das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt (in ca. 15 km Entfernung Luftlinie).

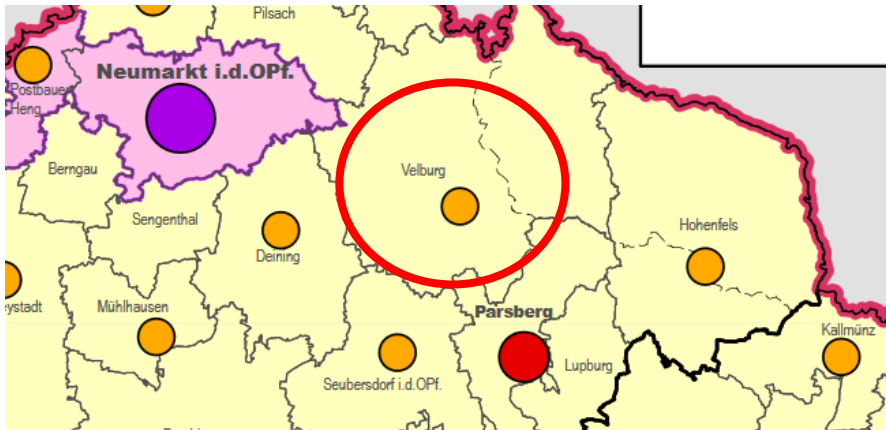
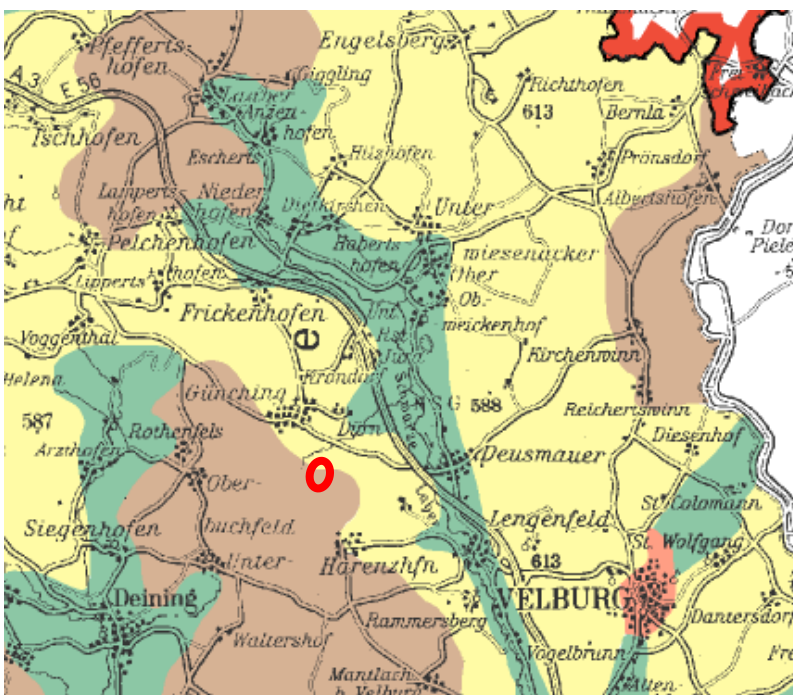


Abb. Regionalplan Regensburg, 1b) Strukturkarte gem. LEP 2013 Anpassung Grundzentren

Die Planungsfläche liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Naturparks, Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Ökologisch-funktionell ist der Geltungsbereich vorwiegend dem Bereich II „Gebiete mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur“ zugeordnet.

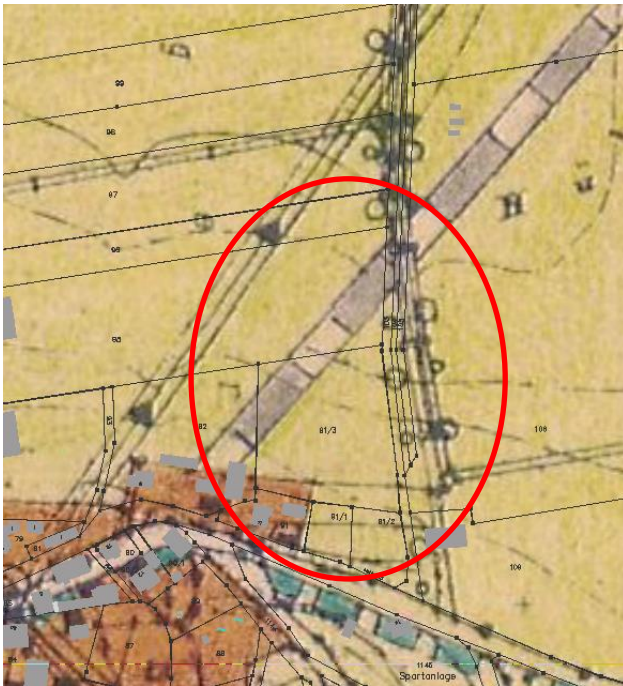


Regionalplan Region Regensburg 2013, Begründungskarte: Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

1.3 Flächennutzungsplan

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1990 für die Stadt Velburg wurde der Flächennutzungsplan mehrfach geändert. Der derzeitige Flächennutzungsplan der Stadt Velburg (aus den Flächennutzungsplänen der ehemaligen selbständigen Gemeinden Günching, Oberwiesenacker und Velburg bestehend) sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit noch eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Zudem befindet sich die Grenze einer Fläche „Aufsuchungserlaubnisfelder“ im Bereich des Wohngebietes, sowie die Trasse einer Stromfreileitung.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Verfahrens gemäß §13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB berichtigt. (siehe Anlage Teil E)



Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Velburg

Die Stadt Velburg hat zur Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung die Gesamtneuaufstellung eines Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan für das Stadtgebiet beschlossen. Aufgrund der Größe des gesamten Gemeindegebiets wird die Planaufstellung jedoch einen längeren Zeitraum beanspruchen.

1.4 Verfahrenswahl

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus hat die Bundesregierung im Mai 2017 im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen und des Weiteren befristet bis 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

Ziel ist es, der erheblich gestiegenen Wohnbauflächennachfrage, insbesondere in den prosperierenden Ballungszentren und den angrenzenden Einzugsbereichen zu entsprechen. Insbesondere im Einzugsbereich des Oberzentrums Neumarkt in Verbindung mit den gemeinsamen Oberzentren Nürnberg-Fürth-Erlangen übersteigt seit einigen Jahren die Nachfrage dem bestehenden Angebot. Auch in Stadt Velburg ist dieser Nachfragedruck zuletzt deutlich gestiegen, was die Stadt zu vermehrten Bemühungen zur Schaffung von Wohnraum veranlasst.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, im Anschluss an eine im Zusammenhang bebaute Ortschaft.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m² festgelegt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets umfasst ca. 11.390 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 4.560 m².

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. §13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt. In dem ersten Entwurf wurde die westliche Gewerbefläche noch enthalten. Diese soll im weiteren nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt werden.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis, Innenentwicklungspotential, Alternativen

Besonders am Hauptort Velburg und auch in den einzelnen Ortsteilen wie in Günching besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Die Stadt bemüht sich einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Entsprechend den baugesetzlichen Vorgaben sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Um die allgemeinen Ziele der Innenentwicklung zu erreichen, sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung sowie Anpassung und Umbau vorhandener, bebauter Bereiche geeignet.

In der Ortschaft Günching sind zwar vereinzelte Baulücken sowie Innenentwicklungspotentiale für eine Nachverdichtung vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabebereit sind oder demnächst selbst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten in Günching derzeit keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Die Stadt Velburg befindet sich im direkten Stadt- bzw. Umland des Wirtschaftszentrums Neumarkt. Diese ist über die Autobahn A 3 (Nürnberg – Regensburg) angeschlossen.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Landkreis Neumarkt konzentriert sich vorrangig auf Flächen mit optimaler Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrswegenetz. Dies ist durch die verkehrstechnisch äußerst günstige Lage an der Bundesautobahn A3 gegeben.

Ziel der Bauleitplanung mit 16 Parzellen ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen zur Bereitstellung von Bauflächen für den konkret bestehenden örtlichen Bedarf.

Die Flächen liegen an Ortsverbindungsstraßen. Direkt südlich des Geltungsbereichs befinden sich Dorfgebietsflächen. Südlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes liegt eine Sportanlage mit Tennisplätzen. Nach Schallgutachten ist von keiner Beeinträchtigung des Wohngebietes diesbezüglich auszugehen.

2.2 Konzeption und bauliche Gestaltung

Das allgemeine Wohngebiet dient der Wohnnutzung. Es wurden alle möglichen Nutzungen nach § 4 BauNVO zugelassen, mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen einer Tankstelle, welche abseits von Hauptstraßen an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht ist.

Für das allgemeine Wohngebiet sind je nach Dachform Gebäudehöhen bis zu 9 m zulässig. Damit sind Hauptgebäude mit ca. 2 Vollgeschossen möglich. Eine konkrete Höhenfestsetzung der zulässigen Höhenlage der Gebäude erfolgte mit den Höhen der geplanten Erschließungsstraße. Dies wird durch die bewegte Topographie im Plangebiet notwendig zur Sicherstellung von attraktiven Wohnbedingungen.

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der Prägung des städtebaulichen Umfelds Einzel- und Doppelhäuser vor. Die Grundstücksgrößen entsprechen den derzeitigen Nachfragen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an die städtebauliche Situation des angrenzenden Siedlungsbereiches. Es ist im WA eine Grundflächenzahl von 0,4 mit offener Bauweise festgelegt. Für ein flächensparendes Bauen orientiert sich die zulässige Grundfläche an der Obergrenze.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen soll aufgrund der Hanglage eine vernünftige Nutzbarkeit der Wohngrundstücke gewährleisten sowie Nachbarbelange berücksichtigen. Aus die-

sem Grund war es erforderlich, für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen die zulässigen Nebengebäude zu beschränken.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt eine konkrete Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Festsetzung der zulässigen Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Höhenbezugspunkt ist für diese Festsetzung wird weitgehend die nächstliegende, für die Topographie entscheidende Oberkante der hergestellten Erschließungsstraße.

Aus ortsgestalterischen Gründen ist aufgrund der städtebaulichen Randlage sowie der Hanglage innerhalb des gesamten Baugebiets die Regelung der zulässigen Wandhöhe sowie der zulässigen Gebäudehöhe erforderlich.

Die Regelungen zu den nachzuweisenden Stellplätzen ist erforderlich, da für das Stadtgemeindegebiet keine einheitlich geltende Satzung besteht und nach dem Grundsatz flächensparenden Bauens die Querschnitte für die öffentlichen Verkehrsflächen minimiert wurden.

Erschlossen werden die Wohnbauparzellen über die Dürner Straße im Süden.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung erfolgt der Bau einer Erschließungsstraße, sowie die Festsetzung des bestehenden, auszubauenden Flurweges als Verkehrsfläche.

Die öffentliche gliedernde Grünfläche im Bereich der bisherigen Parzelle 1 dient als mögliche Fläche für notwendige Entwässerungseinrichtungen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgen im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen Regelungen zur Pflanzung von Gehölzen sowie zur Versiegelung von Verkehrsflächen und zum Umgang mit Niederschlagswasser zum Schutz von Oberflächen- und Grundwasser.

2.3 Bedarfsdarlegung

Im Stadtgemeindegebiet, sowie in der Ortschaft Günching sind kaum freie Parzellen für Wohnbebauung vorhanden.

Die geplanten Flächen liegen im direkten nordöstlichen Anschluss an die bestehende Ortschaft Günching.

Der Ort wird durch die Ausweisung der Planungsfläche sinnvoll abgerundet.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ (Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Ziele und Grundsätze, S. 56) entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt Wohnbauflächen im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und in Anbindung an den motorisierten Individual- und öffentlichen Personennahverkehr.

Innerhalb des Ortes Günching sind ca. 9 freie Bauflächen und damit Baulücken vorhanden. Diese befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Deren Eigentümer sind entweder nicht abgabebereit oder wollen selbst demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten aktuell kaum freie Bauparzellen zur Verfügung. Um dennoch der wachsenden Nachfrage zu begegnen, und die Infrastruktureinrichtungen auch langfristig sicherzustellen und auszulasten ist die Gemeinde gefordert, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde, auf ein Teilflächen der Planungsfläche Wohnbau- und Mischbauflächen zu entwickeln. Somit besteht ein Planerfordernis.

Die Planungsfläche stellt eine Möglichkeit dar, um in Günching in städtebaulich sinnvoller Lage neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen gesichert. Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

Ziel ist es, den östlichen Ortsrand durch eine Bebauung zu ergänzen. Durch eine niedrige und geländefolgende Bebauung sowie gestalterische, ortstypische Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes soll der Siedlungscharakter erhalten bleiben.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

2.3.1 Bevölkerungszuwachs

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Neumarkt¹ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung von 2,5 bis unter 7,5 Prozent bis zum Jahr 2036 aus.

Aufgrund der Nähe der Stadt Velburg zum Ballungsraum Neumarkt, der guten infrastrukturellen Anbindung an diesen und der landschaftlich attraktiven Lage ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für ortsansässige Bauinteressenten. Im Durchschnitt werden jährlich etwa 13 Bauanfragen (laut Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnung) an die Gemeinde gerichtet.

Der aktuell verfügbare Demographiespiegel aus dem Jahr 2016² prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 5.000 Einwohner im Jahr 2032.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	5 220	994	3 377	849
2015	5 200	1 000	3 400	900
2016	5 200	900	3 400	900
2017	5 200	900	3 400	900
2018	5 200	900	3 400	900
2019	5 200	800	3 400	1 000
2020	5 200	800	3 300	1 000
2021	5 200	800	3 300	1 000
2022	5 200	800	3 300	1 100
2023	5 100	800	3 200	1 100
2024	5 100	800	3 200	1 100
2025	5 100	800	3 100	1 200
2026	5 100	800	3 100	1 200
2027	5 100	800	3 100	1 300
2028	5 100	800	3 000	1 300
2029	5 100	800	2 900	1 400
2030	5 100	800	2 900	1 400
2031	5 100	800	2 900	1 400
2032	5 000	800	2 800	1 500
2033	5 000	800	2 800	1 500
2034	5 000	800	2 700	1 500

Abb.: Demographiespiegel Velburg, April 2016

¹ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036, Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographisches Profil für den Landkreis Neumarkt i.d.Opf., Hrsg. im Mai 2018

² Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Velburg, Stand April 2016

Es erscheint zweifelhaft, ob eine gemeindeweise Betrachtung bei der Prognose des Wohnbauflächenbedarfs sinnvoll ist. Insbesondere bei fehlenden Bauflächen finden zwischen den Gemeinden erhebliche Wechselbeziehungen statt. Bei der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velburg ist zu beachten, dass durch die Nähe des amerikanischen Truppenübungsplatzes kurzfristige Schwankungen durch An- und Abmeldungen von amerikanischen Soldaten auftreten können.

Zudem wirkt sich das zeitlich unterschiedliche Angebot an Bauland auf die statistischen Prognosen der jeweiligen Gemeinden nicht unerheblich aus. Geht man von einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha aus, ließe sich aus dem vom Landesamt prognostizierten Rückgang an Einwohner kein Wohnbauflächenbedarf für das gesamte Gemeindegebiet ableiten.

Im Vergleich verschiedener Gemeinden im Landkreis Neumarkt i.d. Opf. konnte der Planverfasser feststellen, dass die Prognosezahlen aus dem Jahr 2016 aufgrund der weiterhin andauernden Niedrigzinsphase sowie dem zunehmenden Wohnflächenbedarf für anerkannte Asylbewerber oft bereits überholt sind und die Bevölkerungsentwicklung zu niedrig prognostiziert wurde.

Zum 31.12.17 lag die Einwohnerzahl von Velburg bei 5.319 (Quelle GENESIS-Online Datenbank). Seit dem Jahr 2013 ist ein leichter Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen.

Für eine besser abgesicherte Bevölkerungsprognose wäre es sinnvoll, die nächst größere Einheit eines Landkreises mit heranzuziehen, da der Ort Günching über eine gute verkehrstechnische Anbindung an das Oberzentrum Neumarkt verfügt und somit funktionell mit der Entwicklung des Oberzentrums und der Nachbargemeinden in Verbindung steht.

Auf Ebene des Landkreises besteht eine aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2018. Hierbei wird für den Landkreis eine Zunahme von 2,5 - 7,5 % bis zum Jahr 2036 gegenüber dem Jahr 2016 prognostiziert:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2036 gegenüber 2016 in Prozent



Veränderung 2036 gegenüber 2016 in Prozent		Häufigkeit		
unter -7,5	„stark abnehmend“	6	Größte Abnahme:	Lkr Wunsiedel i.Fichtelgebirge -15,3 %
-7,5 bis unter -2,5	„abnehmend“	18	Größte Zunahme:	Lkr Dachau +15,5 %
-2,5 bis unter 2,5	„stabil“	28	Bayern:	+4,2 %
2,5 bis unter 7,5	„zunehmend“	23		
7,5 bis unter 12,5	„stark zunehmend“	16		
12,5 oder mehr	„sehr stark zunehmend“	5		

Bevölkerungsprognose Landkreis Neumarkt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Stand Mai 2018)

Bei Anwendung der Prognose für den gesamten Landkreis lässt sich für das Stadtgemeindegebiet Velburg ein Zuwachs von ca. 130 – 400 Einwohnern ansetzen, was bei einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **3,7 – 11,4 ha** entspricht.

2.3.2 Haushaltsstrukturveränderung

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben.

Innerhalb des Planungszeitraums ist mit einer Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Eine Analyse dieser ergab eine Reduzierung von 2,45 EW/WE im Jahr 2013 auf 2,428 EW/WE im Jahr 2016.

Überträgt man diese Reduzierung auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis zum Jahr 2031 weiter auf etwa 2,346 EW/WE reduzieren.

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte	Verringerung
2013	5.194	2.120	2,450 EW/WE	
2014	5.220	2.143	2,436 EW/WE	*
2015	5.228	2.165	2,415 EW/WE	*
2016	5.310	2.187	2,428 EW/WE	0,022/4 Jahre von 2013-2016
2031	Prognose*		2,346 EW/WE	0,0055/Jahr

Tabelle Belegungsdichte (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal; eigene Berechnungen)

Bei einer angenommenen langjährigen weiteren Abnahme von 0,055 EW/WE ergibt sich im 15-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von ca. 2.187 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 120. Im Bebauungsplanzeitraum von 6 Jahren und einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 30 - 35 EW/ha, ergeben sich rechnerisch ca. **2,5 - 3 ha** Bauflächen.

2.3.3 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden“ (3.2 (B), LEP 2013). Um einer steigenden Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken, sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (3.1 (B), LEP 2013).

Für das Stadtgebiet Velburg existiert weder ein aktuelles Baulückenkataster noch eine Aufstellung der bestehenden Baulandpotentiale. Konversionsflächen sind nach aktuellem Stand nicht vorhanden. Eine eigenständige Analyse des Planverfassers durch Luftbildinterpretation und teils Bestandserhebung der bestehenden Baulücken zur Bestandsaufnahme und Analyse im Jahr 2016 ergab:

Ortsteil	Baulücken
Albertshofen	3
Altenveldorf	4
Dantersdorf	1
Deusmauer	9
Finsterweiling	1
Günching	9
Harenzhofen	1
Lengenfeld	9
Mantlach	0
Oberweiling	3

Oberweickenhof	4
Oberwiesenacker	24
Prönsdorf	2
Rammersberg	3
Ronsolden	3
St. Colomann	2
Unterswiesenacker	2
Velburg	97
Gesamt	177

Tabelle Baulücken (Quelle: eigene Erhebung, Stand: 2016)

Insgesamt befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt etwa 177 Baulücken in der Stadt Velburg, den höchsten Anteil davon im Hauptort Velburg. Nimmt man eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 750 m² je Grundstück an, so nehmen die Baulücken zusammen eine Fläche von etwa 13 ha ein.

Erfahrungsgemäß ist eine Realisierungsquote von 100 % der Baulücken im Planungszeitraum von 15 Jahren unwahrscheinlich. In Velburg kann eher von einer Aktivierungsquote von max. 10 % der Baulücken ausgegangen werden. Dies entspräche bei 177 Baulücken einem Potential von max. ca. 18 Baulücken. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m² entspricht dies einem Potential von ca. **1,35 ha**.

Stellt man den berechneten Wohnbauflächenbedarf den bestehenden Bauflächenpotentialen gegenüber, so ergibt sich bei linear fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 3,7 – 11,4 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 3 ha
<u>Bauflächenpotential</u>	<u>- ca. 1,35 ha</u>
Gesamtbedarf im Gemeindegebiet	ca. 5,35 – 13,05 ha

2.3.4 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes für den Ort Günching

§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB verlangt nicht die Bezugsgröße des gesamten Gemeindegebietes bei der Darlegung alternativer Innenentwicklungspotentiale. Es ist sachgerecht, den Bedarfsnachweis und die Darlegung fehlender Innenentwicklungspotentiale nur auf den Planungsort zu beziehen.

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des Planungsortes Günching an der Gesamtbevölkerung auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Dabei ergibt sich folgende Übersicht:

	Einwohnerzahl (Stand 01.01.2019)	Anteil an Gesamt- bevölkerung	Anteil an berechneten Wohnbauflächen- bedarf
Gesamtgemeinde	5.361	100 %	ca. 5,35 – 13,05 ha
Günching (mit zu- gehörigen Kleinortsteilen)	354	6,6 %	ca. 0,35 – 0,86 ha

Quelle: Stadt Velburg, eigene Berechnung

Damit ergibt sich für einen Planungszeitraum von ca. 6 Jahren für Günching ein Bedarf von ca. **0,3 – 0,9 ha** Bauflächen. Der Bebauungsplan mit 17 neu entstehenden Parzellen und einem Flächenumfang von ca. 1,4 ha liegt etwas über diesem Bedarf.

2.3.5 Zusammenfassung

Durch die derzeitige Zinspolitik entstand in den vergangenen Jahren bereits über einen längeren Zeitraum eine erheblich zunehmende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Derzeit ist keine Umkehr dieser Entwicklung festzustellen.

Die Bundesregierung hat zuletzt im Wohnbaugipfel weitere Maßnahmen zum verstärkten Wohnungsbau angekündigt weitere Maßnahmen zum verstärkten Wohnungsbau angekündigt. Mit dem zu erwartenden Maßnahmen ist von einer weiterhin anhaltenden dynamischen Entwicklung auszugehen. Eine Orientierung am obersten Punkt der Prognose erscheint deshalb sachgerecht.

Zudem ist ein erhöhter Wohnraumbedarf durch die Zuwanderung und die Flüchtlingsintegration zu erwarten. Die Staatsregierung hat hierzu einen Wohnungsbau-Pakt angekündigt. Auch wenn diese zusätzlichen Wohnraumbestrebungen vorrangig in den größeren Städten zum Tragen kommen werden, ist eine Verschiebung der Wohnraumnachfrage zu erwarten. Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren wird weiterhin hoch sein, der derzeit vorhandene enorme Siedlungsdruck wird auch in den ländlichen Gemeinden zunehmen. Die Orientierung am prognostizierten, oberen Wert erscheint demnach sachgerecht.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgemeindegebiet Velburg und insbesondere auf für die Ortschaft Günching die in verkehrsgünstiger Lage zum Oberzentrum Neumarkt liegt.

Freie Bauparzellen sind in dem Ortsteil Günching nicht vorhanden.

Aufgrund der aktuell bestehenden, dynamischen Entwicklung wird die Ausweisung einer Wohnbauflächen von 1,5 ha als vertretbar angesehen.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

3.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

3.1.1 Verkehr

Durch die überregionalen Straßen, insbesondere die Autobahnanschlussstelle „Velburg“ und „Neumarkt Ost“ ist das Stadtgebiet mit Ortsteilen gut angebunden.

Das Stadtgemeindegebiet Velburg verfügt über keinen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG.

Mit einem Bushaltepunkt des Verkehrsbundes Großraum Nürnberg (VGN) verfügt Günching über einen Anschluss an den überregionalen Öffentlichen Personennahverkehr.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite.

3.1.2 Entwässerung

Das Schmutzwasser kann über die herzustellenden Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz abgeleitet werden. Diese ist für die neu hinzu kommenden Bauflächen ausreichend dimensioniert.

An der Grundstücksgrenze sind privaten Kontrollschächte für Schmutzwasser und Niederschlagswasser zu errichten.

Gering verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächen) darf – soweit möglich – auf dem eigenen Grundstück schadlos versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist in eine private Rückhalteanlage mit einem Mindestspeichervolumen von $V \geq 3 \text{ m}^3$ einzuleiten, bevor es gedrosselt mit $Q \leq 1 \text{ l/s}$ zum öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet wird. Die ordnungsgemäße Ausführung und Betrieb der Grundstücksentwässerungsanlage ist nachzuweisen.

Oberflächenwasser und anderes Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche geleitet werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

3.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Stadt Velburg gesichert.

Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von der bestehenden Straße aus möglich. Für die Planungsfläche ist ein Anschluss durch die Deutsche Telekom AG erforderlich. Sofern Telekommunikationsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind, ist deren Bestand und Betrieb weiterhin zu gewährleisten.

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Neumarkt i.d.OPf. sichergestellt.

3.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Velburg und des Ortes Günching sind personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr ist gegeben.

Das Wasserleitungsnetz für das neue Baugebiet wird ausreichend bemessen, so dass der Druck ausreichend hoch ist. Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

Die Hinzuziehung der örtlichen, gut ausgestatteten Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz an der Regierung der Oberpfalz wird im Verfahren durchgeführt und ist in den folgenden Planungs- und Realisierungsebenen weiter vorgesehen.

3.1.5 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich derzeit noch in Privateigentum und stehen für die beabsichtigte Entwicklung zur Verfügung. Ein Erwerb durch die Gemeinde wird demnächst vorgenommen.

3.1.6 Immissionsschutz

Schallimmissionen:

Die Stadt Velburg weist mit Vorlage des Bebauungsplans "Günching Ost" Wohnbauflächen aus.

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken Geräusche von benachbarten gewerblichen Nutzungen, landwirtschaftlichen Anwesen, Sportanlagen (Tennisanlage) und der PV-Freiflächenanlage im Osten ein.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten (Anlage E) erstellt. Im Ergebnis können die Immissionsrichtwerte der genannten Anlagen im gesamten Geltungsbereich unterschritten werden.

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Lichtimmissionen:

Durch die östlich des geplanten Baugebietes liegende Freiflächen-PV-Anlage besteht prinzipiell die Gefahr dass es zu einer unzulässigen Belästigung durch Blendungen kommt. Nach LAI-Leitfaden – „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ wird als kritischer Bereich Bebauung in einem Radius von 100 m im Osten und Westen der PV-Anlage bewertet, weswegen von der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Blendgutachten im Rahmen des Bebauungsplanes gefordert wurde.

Es wurde ein Blendgutachten erstellt, welches dem Bebauungsplan in Anlage E beiliegt. Im Rahmen des Blendgutachtens wurden potentielle Immissionsorte in Höhe von 2 m und 5 m, welches ca. EG und OG entspricht, im Planungsgebiet auf mögliche Blendwirkungen der PV-Module geprüft.

Im Ergebnis können an den potentiellen Immissionsorten Reflexionen durch die PV-Anlage erreicht werden, aber eine Blendwirkung ist nicht gegeben. Zudem ist noch die bestehende Baum- und Strauchhecke als Barriere zwischen Wohngebiet und PV-Anlage.

Spezielle Sichtschutzmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

3.1.7 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff liegen gem. der Onlinedatenbank BayernAtlasPlus keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor. Die nächstgelegenen Denkmäler liegen im Ortskern.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle ebenfalls hingewiesen.

3.1.8 Klimaschutz

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Es werden die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz angewandt:

- Durchgrünung des Baugebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

4 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Planungsbereich ist bisher im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzung als Acker und als Grünland geprägt.

Südlich schließt der bestehende Ort Günching an mit Wohnbaunutzung und landwirtschaftlichen Gehöften. Im Südosten befindet sich ein Tennisplatz. Östlich schließt getrennt durch den Flurweg und eine Baumhecke eine Freiflächenphotovoltaik an. Nördlich des Planungsbereiches befindet sich landwirtschaftliche Flur.

Die Fläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da bis-her eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Nur der östlich Flurweg, wird von der ansässigen Bevölkerung als Spazierweg genutzt, sodass ihm bezüglich der Erholungsfunktion eine leicht erhöhte Bedeutung beizumessen ist.

Verkehrsbelastungen wie Lärm und Schadstoffimmissionen entstehen vor allem auf der ca. 1,1 km östlich liegenden BAB 3. Eine Bahntrasse ist nicht vorhanden. Als weitere Lärmquelle kommt die östlich gelegene PV-Anlage in Betracht. Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches in Anlage beiliegt.

Nach Schall- und Blendgutachten sind keine erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch und Gesundheit** zu erwarten.

Die **biologische Vielfalt** auf der bisher landwirtschaftlichen Fläche wird durch die Anlage von Hausgärten im Vergleich zum Bestand nicht unverhältnismäßig negativ beeinflusst.

Die Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen. Wertvolle **Arten- und Lebensräume** sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen.

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Das östliche Planungsbereich besteht ausschließlich aus landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche (Ackerland) ohne Gehölzbestand. Es ist nicht von einer hochwertigen oder schützenswerten Artenausstattung auf der Planungsfläche auszugehen. Östlich schließt eine Baumhecke an.

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die **Fläche** des Planungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs und Wechselbewuchs- gegenwärtig Dauergrünland und Ackerfläche. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des **Bodens** durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen und Stellplätze. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht

von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Bzgl. Schutzgut **Wasser** sind im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten und von wassersensiblen Bereichen (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete).

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Abwasser etc. vorgesehen sind.

Die Flächen liegen am nördlichen Ortsrand von Günching. Grundsätzlich handelt sich aufgrund der Ortsrandlage ohne direkt angrenzende Emissionsquellen um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und gewerblichen Nutzungen. Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen.

Das Planungsgebiet besitzt als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung leicht erhöhte Bedeutung. Es gibt jedoch keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten.

Durch die zu erwartende Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima und Luft** zu erwarten.

Der Planungsbereich liegt im Norden der Ortschaft Günching. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein bestehender, genehmigter Gewerbebetrieb.

Östlich befindet sich eine großflächige Freiflächenphotovoltaikanlage, südlich schließt der Ort mit Wohnbaubebauung und landwirtschaftlichen Gehöften an.

Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen. Die Planungsfläche steigt nach Norden hin leicht an. Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld

Einrichtungen wie Wohngebäude, Gewerbe, Straßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und des derzeitigen Ortsrandes wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrand nordöstlicher Ortsrand von Günching entstehen. Ästhetische Verluste des **Orts- und Landschaftsbildes** können durch Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzpflichten vermieden werden. Umgebend besteht keine Fernwirkung, da hier bereits Siedlungs- und Straßenflächen angrenzen und das neue Baugebiet somit bereits abgeschirmt wird.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf **Kultur- oder sonstige Sachgüter**, bei einer rechtzeitigen Sondierung und Meldung, vor. Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmalern besteht nicht.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

Ein Konzept zur fachgerechten Abwasserbeseitigung über das bestehende Netz der Stadt Velburg besteht.

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind nicht bekannt bzw. dem Planverfasser nicht bekannt.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- soweit möglich Nutzung vorhandener Straßen und Wegeflächen für die Erschließung, Verlegung der Leitungen im Bereich der vorhandenen Zufahrtswege,
- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzung von Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände von 15 cm für eine Durchlässigkeit von Kleintieren.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers mit Verdunstung und Versickerung auf Baugrundstück
- Beschränkung von Werbemaßnahmen
- Festsetzungen zur Randeingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von maximalen Firshöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden

5 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 5.4.2 genannt.

5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Eine Auswertung der ASK-Daten ergab, dass im Jahr 1993 in einer Entfernung von ca. 60 m südlich der Planungsfläche an einem Weiher ein Vorkommen eines Rotmilans bestand. Durch das Alter der Aufnahme und der starken Verkleinerung der Weiherfläche seitdem, kann die Kartierung für die vorliegende Fläche nicht mehr herangezogen werden. Weitere Daten liegen nach ASK im näheren Umgriff des Planungsgebietes nicht vor.

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes liegen Acker- und intensiv genutzte Grünlandflächen vor. Es ist damit nicht von einer hochwertigen Artenausstattung auszugehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt wurden die Arten der Oberpfalzliste „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wurde durch Bestandsaufnahme bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu wurden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen.

5.3.1 Landschaftsschutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete

Nach BayernAtlasPlus befinden sich in einem Umkreis von mind. 1,2 km um den Änderungsbe-
reich keine Landschaftsschutz-, FFH- und EU- Vogelschutz-Gebiete.

5.3.2 Kartierte Biotope

Auf der Planungsfläche und im weiteren Umgriff befinden sich keine kartierten Biotope.