



Projekt-Nr.
OBG161

Beilage Nr.2

Gemeinde Obertraubling

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Piesenkofen Ost II“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurfsverfasser	Vorhabensträger
S² Beratende Ingenieure Sarchinger Feld 1 93092 Barbing	Gemeinde Obertraubling Josef-Bäumel-Platz 1 93083 Obertraubling
Barbing, 27.10.2025 Projektleitung:  Ulrich Voerkelius	Obertraubling, _____ _____

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Verfahren.....	4
2	Ausgangssituation.....	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Städtebauliche Bestandsanalyse.....	6
2.3	Bedarfsnachweis	8
2.3.1	Flächenpotentiale.....	8
2.3.2	Nachfrage	9
2.4	Altlasten	10
2.5	Naturschutz	10
2.6	Wasserschutz.....	10
2.7	Immissionsschutz	11
2.8	Denkmalschutz.....	11
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	13
3.1	Ziele übergeordneter Planung	13
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	13
3.1.2	Regionalplanung	14
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	15
4	Planinhalt	18
4.1	Planungsziele	18
4.2	Geltungsbereich	18
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
4.4	Gestaltungsvorschriften	19
4.5	Geländemodellierung	20
4.6	Erschließung und Versorgung	20
4.6.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze	20
4.6.2	Trinkwasserversorgung.....	22
4.6.3	Niederschlags- und Abwasserentsorgung	22

4.6.4	Energie und Telekommunikation	23
4.7	Landwirtschaft	23
4.8	Grünordnung	24
4.9	Flächenbilanz	24
5	Umweltbericht	25
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	25
5.2	Lage und Beschreibung des Plangebiets.....	25
5.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	25
5.3.1	Naturraum.....	26
5.3.2	Schutzgut Boden.....	26
5.3.3	Schutzgut Wasser	27
5.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
5.3.5	Schutzgut Luft/Klima	27
5.3.6	Schutzgut Landschaft.....	28
5.3.7	Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)	28
5.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
5.3.9	Fazit.....	29
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
5.5	Maßnahmen zur Überwachung	29
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	29
5.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	29
5.6.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	30
6	Anhang.....	38

1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt im Osten des Ortsteils Piesenkofen, südlich der Kreisstraße R20, angrenzend an Obertraubling, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, mit der Erschließung von 23 Wohnbaugrundstücken sowie ein Grundstück zur Errichtung eines Seniorenwohnen- bzw. -pflegeheimes, zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 2,6 ha und soll im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Mit der vorliegenden Planung soll das Wohnraumangebot vielfältig erweitert werden. Sie dient der nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnraum im Verdichtungsraum Regensburg. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Piesenkofen Ost II“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht
- Anhang

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Obertraubling liegt in der südlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg und grenzt unmittelbar an den südlichen Stadtrand von Regensburg an. Landwirtschaftliche Flächen weisen im Gemeindegebiet einen hohen Anteil von über 65% auf¹. Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 47%².

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Piesenkofen südlich der Kreisstraße R20 und angrenzend an das bestehende Kinderhaus „Sonnenschein“ und Friedhof des Gemeindeteils Piesenkofen (vgl. Abbildung 1). Es umfasst das gesamte Flurstück 413 sowie Teilflächen der Flurnummern 1475, 1476, 1477/3 und 1480 alle der Gemarkung Obertraubling. Mit der Nähe zur Kreisstraße sowie der Anbindung an bestehende Wohnbebauung als auch der direkten Nähe zum Kindergarten bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. für dessen Erschließung. Die Erschließung erfolgt abweigend von der Herzog-Albrecht-Straße über den Bajuwarenweg im Westen des Plangebietes entlang des Friedhofes. Von hier aus wird mittels eines Straßenringes, mit Abzweigung in den Norden Richtung Friedensstraße, das neue Wohngebiet erschlossen.

Eine Anbindung über die Friedensstraße gibt es über eine Einbahnstraße (Kindergarten Richtung Wohngebiet). Diese Regelung sorgt dafür, dass vor allem zu den Bring- und Abholzeiten der Verkehrsfluss des Plangebietes nicht entlang des Kindergartens fließt. Eine direkte Verbindung nach Obertraubling gibt es weiterhin über den Wirtschaftsweg „Mühlbergweg“.

¹ Bay. Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018. Gemeinde Obertraubling.

² Bayerischer Bauernverband (2018): Steckbrief der bayerischen Land- und Forstwirtschaft

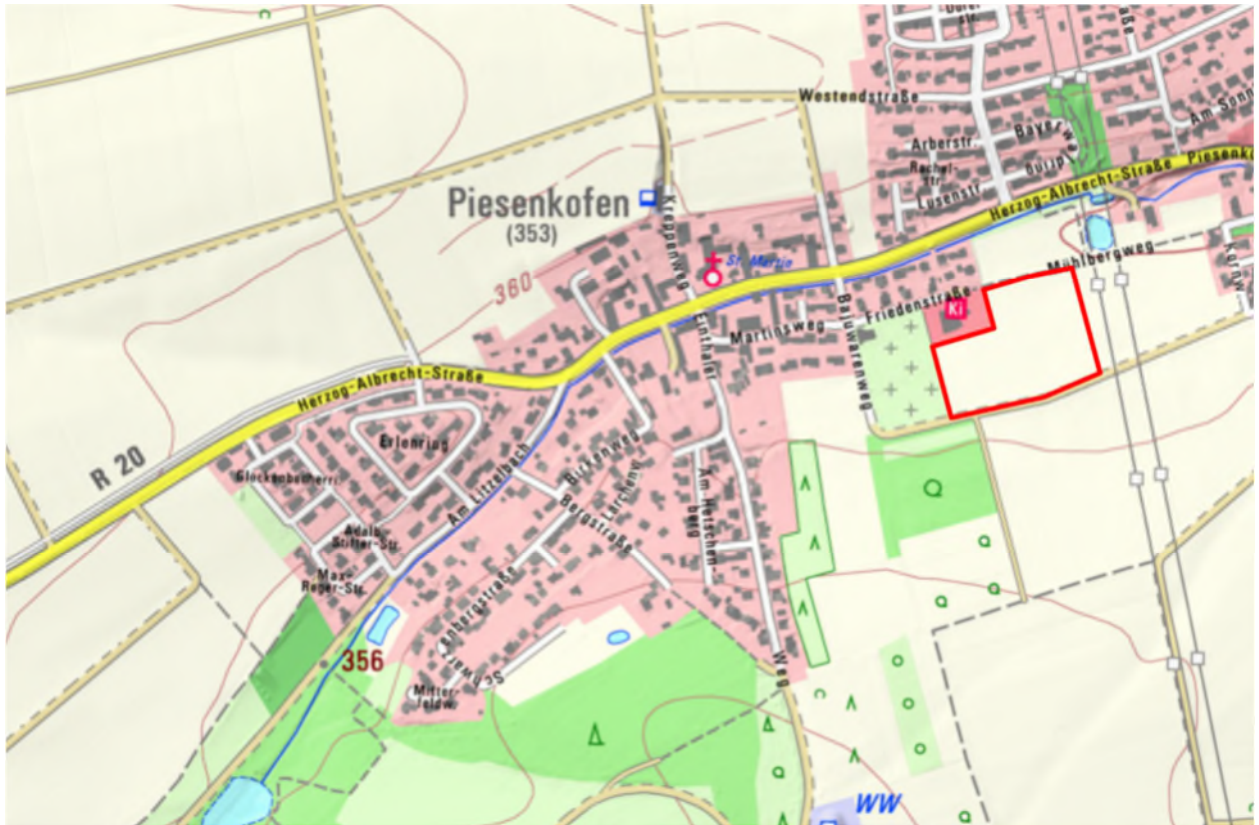


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Quelle: Bayernatlas, Stand September 2024)

2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung, während nordwestlich das Kinderhaus „Sonnenschein“ und im Westen ein Friedhof angrenzen, vgl. Abbildung 2. Im Norden der Bauflächen verläuft der Wirtschaftsweg „Mühlbergweg“, welcher parallel zum Litzenbach und der Herzog-Albrecht-Straße nach Obertraubling im Osten führt. Nördlich anliegend an den Mühlbergweg befinden sich, ebenfalls wie im Osten und Süden, nach dem angrenzenden Feldweg, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten, ca. 20 m von der Grenze des Geltungsbereiches, befindet sich eine oberirdische Stromtrasse. Diese verbindet Regensburg über Obertraubling/ Piesenkofen in Richtung Landshut. Das Gelände im Plangebiet steigt von ca. 352 m ü. NN im Norden auf ca. 358 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs an. Die Höhen der Grenzen im Osten und Westen verlaufen ähnlich, jedoch befindet sich eine Senke auf ungefähr 2/3 der West-Ost-Strecke. Das Gefälle zur Senke hin beläuft sich auf ca. 0,5 Prozent.



Abbildung 2: Beschaffenheit des Planungsbereiches
(Quelle: Bayernatlas, Stand September 2024)

2.3 Bedarfsnachweis

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Obertraubling.

2.3.1 Flächenpotentiale

Nachverdichtung

In Obertraubling und Piesenkofen wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Nachverdichtungsmaßnahmen in den Ortskernen und näheren Umkreis durchgeführt:

- Bebauung der freien Flächen zwischen Birkenweg und Am Litzenbach mit 3 Einfamilienhäusern, Piesenkofen
- Bebauung einer bereits aufgelassenen Hofstelle in der Mühlfeldstraße mit 8 Doppelhaushälften und drei Einzelhäusern
- Bebauung einer ehemaligen Hofstelle in der Regensburger Straße mit insgesamt 63 zum Teil altengerechte Wohnungen
- Abbruch eines seit einiger Zeit leerstehenden Gebäudes in der Kreuzhofstraße mit Genehmigung zur Errichtung von 5 Stadthäuser
- Genehmigung von 44 Wohneinheiten An der Regensburger Straße neben der Raiffeisenbank
- Planungen zur wohnbaulichen Nutzung des ehemaligen Nettogeländes einer Nutzung zuzuführen (ca. 50 Wohneinheiten)
- Schaffung von ca. 50 Wohneinheiten an der Regensburger Straße nahe dem Gewerbegebiet „An der Regensburger Straße“ in Form von Reihen- und Doppelhäusern sowie Geschößwohnungsbau

Der Hauptort Obertraubling und der Gemeindeteil Piesenkofen sind in den letzten Jahren und Jahrzehnten immer näher zusammengewachsen, weshalb dieser Zusammenschluss ebenfalls als Innenentwicklung gewertet werden kann, da die Ortsrandgrenze des eines Ortes bereits der Anfang des jeweiligen anderen Ortes ist. Folgende dazwischen liegende Flächen wurden bereits entwickelt:

- Entwicklung und Bebauung des Gebietes zwischen Herzog-Albrecht-Straße und Westendstraße mit ca. 65 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern

Weitere Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit in Obertraubling kaum verfügbar. Empfehlenswert wäre, neben der Erschließung des

Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, die vollständige Bebauung der Flächen zwischen Herzog-Albrecht-Straße und Westendstraße.

Baulücken

Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet Obertraubling sind alle abgewickelt und bis auf wenige Parzellen vollständig bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf an. Die Gemeinde verfügt zurzeit über keine freien Bauparzellen. Eine Deckung des Bedarfs aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung ist demnach nicht als möglich. Entsprechende Flächen stehen hier nicht zur Verfügung.

2.3.2 Nachfrage

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Obertraubling dargestellt. Die Entwicklung der letzten Jahre deckt sich dabei größtenteils mit der Prognose des Demographie-Spiegels, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner	8 001	8 153	8 244	8 348	8 406	8 442
Geburten	76	103	80	82	90	74
Sterbefälle	74	82	88	96	109	70
Zuzüge	579	713	649	699	644	647
Fortzüge	530	583	549	579	570	615

Der Demographiespiegel der Gemeinde Obertraubling geht von einem Bevölkerungszuwachs von knapp 19% bis 2037 aus³. Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt dabei dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen. Diese Entwicklungen resultieren im Wesentlichen aus der Lage der Gemeinde nahe der Stadt Regensburg, welche ebenfalls eine zunehmende Bevölkerung aufweist. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Regensburg mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 6,3 % bis zum Jahre 2039 in die

³ Bay. Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Obertraubling – Berechnungen bis 2037.

Kategorie „zunehmend“ eingestuft⁴. Für die Region Regensburg wird ein Zuwachs von 4,9 % prognostiziert⁵.

Darauf aufbauend kann auf Ebene der Gemeinde mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bay. Landesamt für Umwelt der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage hierfür sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern.

Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,25 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 706 Wohnungen bis in das Jahr 2039. Die Planung ist daher insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu sehen.

2.4 Altlasten

Der Gemeinde Obertraubling sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

2.5 Naturschutz

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen, ausschließlich im Südwesten Piesenkofens befindet sich ein Fauna-Flora-Habitat Gebiet, welches aber vom Bau des Wohngebiets nicht betroffen ist. Entlang des Litzelbachs wurden Biotope kartiert, die sich aber ebenfalls nicht im Geltungsbereich befinden und keinen Nachteil am Bau des Wohngebiets haben.

2.6 Wasserschutz

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. In unmittelbarer Nähe zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein wassersensibler Bereich, siehe Abbildung 3.

⁴ Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Landkreis Regensburg.

⁵ Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für die Region Regensburg.



Abbildung 3: Wassersensible Bereiche (braun) in der Nähe des Geltungsbereiches (rot)
(Quelle: Bayernatlas, Stand September 2024)

2.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet steht unter einem gewissen Einfluss der naheliegenden Kreisstraße sowie der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen. Die ausgehenden Immissionen, in diesem Fall ‚Lärm‘, des Kinderhauses im Nordwesten des Plangebietes werden als sozialadäquater eingestuft.

2.8 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Baudenkmäler und landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet. Jedoch befindet sich das Gebiet im Bereich eines Bodendenkmals (siehe Tabelle 1 und Abbildung 4).

Tabelle 1: Bodendenkmal D-3-7038-0473

Quelle: BayernAtlas

Bodendenkmal	
Aktennummer	D-3-7038-0473
Kurzbeschreibung	Siedlungen der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Kultur, der Altheimer Kultur, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit, ein Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen und gilt für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich muss vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend archäologisch untersucht werden. Hierfür ist vorab eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. In der Gemeinderatssitzung am 28.10.2024 wurde sich darauf geeinigt, dass die archäologischen Untersuchungen für das gesamte Gebiet von der Gemeinde Obertraubling beauftragt wird und anteilig auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt wird. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

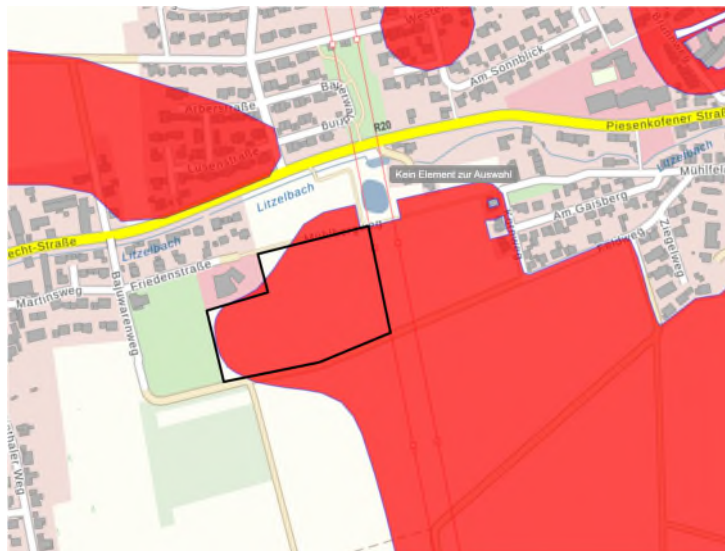


Abbildung 4: Bodendenkmal im Bereich des Planungsgebiets
(Quelle: Bayernatlas, Stand September 2024)

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele übergeordneter Planung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Obertraubling liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum der Stadt Regensburg. Gemäß 2.2.7 LEP sollen Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP). Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP). Zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z 3.3 LEP).

Berücksichtigung

Im Hinblick auf das Innenentwicklungspotenzial ist für den Flächenbedarf der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen kein ausreichender Umfang an Flächen im

Ortskern verfügbar, weshalb eine Ausweisung am südöstlichen Ortsrand erfolgen soll, welche wie bereits unter Kapitel „2.3.1 Flächenpotentiale“ ebenfalls als Innenentwicklung gewertet wird. Die Planung ist dabei insbesondere auch vor den prognostizierten demographischen Entwicklungen für die Gemeinde Obertraubling zu sehen. Das Gebiet stellt sich aufgrund der direkten Anbindung an bestehende Bebauung (Dorfgebiet) als städtebaulich geeignet dar. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht gegeben. Vielmehr kann aufgrund der günstigen Lage an der Kreisstraße und Erschließung des Bajuwarenweges eine Reduktion des Versiegelungsgrades durch entfallende Erschließungswege bewirkt werden.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für insgesamt 23 Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlichsten Grundstücksgrößen und Wohnformen handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan insgesamt um eine maßvolle und bedarfsgerechte Planung zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Verdichtungsraums. Des Weiteren trägt die Errichtung eines betreuten Seniorenwohn- bzw. -pflegeheimes auf Parzelle 9 dazu bei, die soziale Infrastruktur zu stärken und zu verbessern.

Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise auf eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung geachtet.

Der vorliegende Bebauungsplan wird teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch das geplante Baugebiet wird die Siedlung erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3.1.2 Regionalplanung

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde im Verdichtungsraum der Stadt Regensburg außerhalb von Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen. Die Planung ist dabei insbesondere vor dem Hintergrund der nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Regionalplanung zu sehen:

- Kapitel I G 3.4.1: Dem Verdichtungsraum Regensburg kommt besondere Bedeutung als regionaler Impulsgeber und identitätsstiftender Kernraum zu. Es soll angestrebt werden, den Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität [...] als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird.

- B II Z 3.1: In allen Teilräumen der Region, sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.
- B II Z 4.4: U.a. Für die Gemeinde Obertraubling soll dabei eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden.

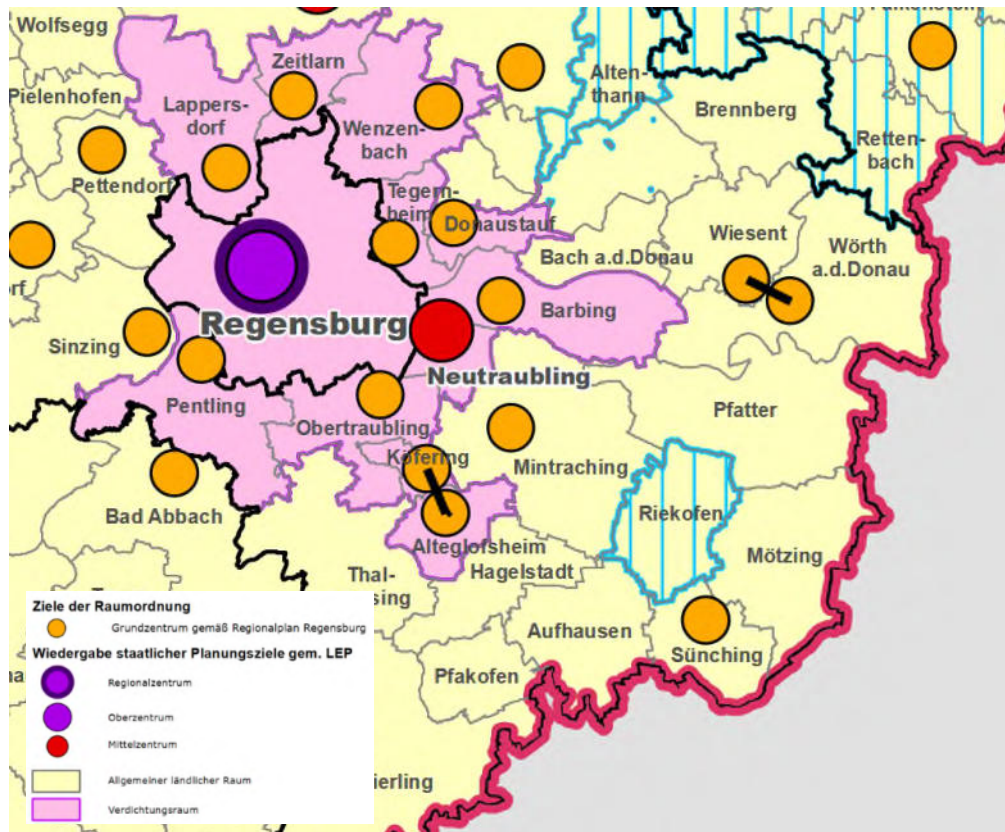


Abbildung 5: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertraubling ist das Planungsgebiet bereits zum Teil als Wohngebiet dargestellt. Die westliche Hälfte befindet sich aktuell auf einer Fläche die für den Friedhof vorgesehen war. Der angrenzende östliche und westliche Bereich des Geltungsbereiches ist derzeit als öffentliche Grünfläche dargestellt, während östlich zusätzlich oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit Schutzstreifen verortet sind. Im Süden des Planungsgebietes ist ein Dreieck mit „E“ verortet, welches für die

Entwicklung von Naherholungsmöglichkeiten steht. Eine Anpassung des FNP erfolgt im vereinfachten Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.



Abbildung 6: Aktueller FNP der Gemeinde Obertraubling
(Quelle: Gemeinde Obertraubling, Stand September 2024)

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Bestand	Planung	
		Reines Wohngebiet (§3 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
		Dorfgebiet (§5 BauNVO)
		Mischgebiet (§6 BauNVO)
		Lage und Richtung der geplanten Erschließung
		Gebäude und Anlagen im Außenbereich

Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr

		örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen
		sonstige Straßen und Wege
		ruhender Verkehr

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

Zweckbestimmung:

- ☒ Elektrizität
- ☐ Wasser
- ☐ Abwasser

Grünflächen



öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- ☒ Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen



Bach / Graben



Bach / Graben verrohrt



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- ☒ Hochwasserrückhaltung
- ☐ Hochwasserrückhaltung (geplant)
- ☒ Wassersensibler Bereich (Überflutungsbereiche, Hangwasserabflussbereiche oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand; diese sind bei der weiteren Planung zu beachten)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft



Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Sonderkultur Obstanbau



Brachflächen / zur Zeit extensiv genutzte Flächen

Naturlandschaft, Landschaftselemente



Einzelbaum / Baumreihe
(in der freien Landschaft geschützt nach Art. 16 BayNatSchG)



Hecke / Feldgehölz
(in der freien Landschaft geschützt nach Art. 16 BayNatSchG)



Ufergehölze / Auwald
(geschützt nach §30 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplans für die Gewässer III. Ordnung (Beschreibung siehe Begründung)



Abflachung der Ufer, Einrichtung von Pufferstreifen, Pflanzung von Ufergehölzen



Beseitigung von Verrohrungen / Neugestaltung des Gewässerlaufs



Verbesserung des Wasserrückhalts im Bereich von Hanglagen



Extensivierung der Nutzung im Uferbereich / Einrichtung von mind. 5 m breiten Uferstreifen



Berücksichtigung der Gefahr von Wassererosion bei der landwirtschaftlichen Nutzung

4 Planinhalt

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit der Erschließung von 23 Wohnbaugrundstücken unterschiedlicher Größenordnungen (von ca. 222 m² bis 4242 m²) mit unterschiedlichsten Wohnformen sowie ein Grundstück zur Errichtung eines Seniorenwohnen- bzw. -pflegeheimes. Mit der Ausweisung wird der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Obertraubling und der Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Rechnung getragen. Der Geltungsbereich eignet sich durch seine angrenzende Lage zum bestehenden Dorfgebiet.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst das Flurstück 413 sowie Teilflächen der Flurnummern 1475, 1476, 1477/3 und 1480 alle der Gemarkung Obertraubling.

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Lageplan, digitale Ortskarte im Maßstab 1:15.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen in der Planzeichnung dargestellt ist.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude, die Bauweise, ob offen oder geschlossen sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist in den textlichen Festsetzungen, Planzeichen und Nutzungsschablonen individuell geregelt, da das Gebiet eine große Varianz an Wohnformen bietet.

Eine Begrenzung der Gesamthöhe sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, sodass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden

Gebiete Rücksicht genommen wird. Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen mit Erd- und Obergeschoss darf eine Höhe von 7,5 m nicht überschreiten. Bei der Errichtung von drei Vollgeschossen ist die Gesamthöhe auf 9,5 m beschränkt. Der Bezugspunkt variiert dabei zwischen den Bauparzellen und ist auf die Neigung des Geländes und geplante Straßenhöhe zurückzuführen.

Auf den Parzellen P14 bis P20 wird die geschlossene Bauweise gewählt. Da nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Hausgruppen in der offenen Bauweise höchstens 50 m lang sein dürfen, wird diese Bauweise angewendet, um eine einheitliche Straßenflucht zu schaffen und flächensparend zu bauen.

Die EFOK-Höhen der Hauptgebäude orientieren sich an der jeweils höchsten Straßenhöhe entlang des Grundstücks, zuzüglich eines Aufschlages von 25 cm. Die FOK-Höhen der Nebengebäude müssen an die Straßenhöhe angeglichen werden, die im Zufahrtbereich liegt, um eine Erschließung zu ermöglichen.

Abweichend von der BayBO liegt die Gesamthöhe von Garagen bei maximal 3,50 m. Die Abweichung machen bauliche Erfordernisse bei Flachdächern notwendig, um eine Dachausbildung mit Attika zu ermöglichen. Die abweichende Gesamthöhe gilt ebenso für andere Dachformen, um bei benachbarten Garagen aus gestalterischen Gründen eine Angleichung der Wandhöhe zu ermöglichen. Die Festsetzung hierzu hebt die Abstandfläche nach BayBO aus.

Die Garagen sind in der Lage nicht exakt festgesetzt, daher sind die Maße der Tiefe der Abstandsflächen anhand des Urgeländes zu bestimmen. Das Urgelände ist im Plan in Form von Höhenlinien dargestellt.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

Bei den Gebäuden auf den Parzellen P5 bis P8 sind Pultdächer zu wählen, deren höchster Punkt ist jeweils im Westen zu wählen und die Dachfläche nach Osten zu neigen, um die Entwässerung nach Osten zu gewährleisten. Für die Gebäude auf den Parzellen P14 bis P21 sind Satteldächer zu wählen, aus gestalterischen Gründen mit einem Firstverlauf von Osten nach Westen.

4.5 Geländemodellierung

Innerhalb der Baugrundstücke sind Abgrabungen und Auffüllungen notwendig. Dies resultiert im Wesentlichen aus den starken Höhendifferenzen innerhalb der Baugrundstücke. Die Geländemodellierung soll Flexibilität bei der Höhengestaltung der unbebauten Flächen schaffen. Die entsprechenden Angaben, die einzuhalten sind, sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Die Höhen der Stützwände wurden in Abhängigkeit von den EFOK-Höhen der Gebäude festgelegt, wobei sie maximal höhengleich, im Optimalfall mindestens 15 cm tiefer geplant wurden. Außerdem wurde das umliegende Gelände oder die angrenzende Bebauung berücksichtigt, überwiegend wurde jedoch eine Einzelfallentscheidung getroffen.

Die Geländeoberfläche (Urgelände) wurde vermessen und ist im Höhenplan als Höhenpunkte dargestellt.

Die Festsetzungen zu den Parzellen P9, P10a und P10b legen eine flachere Böschungsneigung von 1:3 fest im Vergleich zu den anderen Parzellen mit 1:2, damit sich die Geländeanpassung gegenüber den östlichen Ackerflächen harmonischer in das Landschaftsbild einfügt.

4.6 Erschließung und Versorgung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze

Die Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an den Bajuwarenweg im Westen des Geltungsbereiches. Hierfür ist eine Verlegung und Umgestaltung der aktuellen Grünabfall-Entsorgungseinrichtung notwendig, welche im Laufe des Verfahrens durch die Gemeinde noch konkretisiert wird. Die Erweiterung des Bajuwarenweges führt entlang des Feldweges südlich des Friedhofes und erschließt einen Großteil der Grundstücke mittels eines neu geplanten Ringschlusses. Teile der Erschließung verlaufen auf der aktuellen Fläche des Friedhofes – die auf diesem Teil des Grundstücks befindlichen Sträucher müssen im Zuge der Erschließung entfernt werden. Um die Grundstücke im Norden des Geltungsbereiches zu Erschließen und gleichzeitig das Risiko zu minimieren, dass am Kinderhaus „Sonnenschein“ das Verkaufsaufkommen sich zu stark erhöht, wird ein Verbindungsstück zwischen Friedensstraße und Ringschluss ergänzt, welches ab dem Kinderhaus bis zum Spielplatz als Einbahnstraße, in Richtung Süden, gilt. Durch die Einbahnstraßen-Regelung wird die Voraussetzung gebildet, dass gerade zu den Bring- und

Abholzeiten (Früh und Mittag/Nachmittag) kaum Verkehr des Wohngebietes am Kinderhaus vorbei geht, da zum Rausfahren aus dem Plangebiet immer die Bajuwarenstraße benutzt werden muss. Durch die Aufhebung der Einbahnstraßen-Regelung auf Höhe des Spielplatzes ist es für alle Anwohner attraktiv den breiter gestalteten Bajuwarenweg zu nutzen und auf dem eigenen Grundstück zu wenden. Darüber hinaus kann durch dieses Verbindungsstück ein Wendehammer vermieden werden, da sowohl Müllabfuhrautos als auch Rettungsfahrzeuge oder andere größere Fahrzeuge, welche die Grundstücke, die an den Verbindungsstück angrenzen, über die Friedensstraße anfahren können. Der geplante Wohnstandort kann als verkehrsmäßig gut erschlossen angesehen werden. Ein Gehweg, welcher von Nord nach Süd durch das Gebiet führt, stellt eine sichere fußläufige Verbindung in den Ortskern dar. Des Weiteren gibt es einen Fuß- und Gehweg zwischen den Parzellen P14 bis P20 und P21 bis P24, sodass die Anwohner der Reihenhäuser die Grundstücke auch auf der Süd- bzw. Gartenseite verlassen können. Entlang der neuen Straßenverkehrsfläche, die sich im Osten der Parzellen P20 und P24 befindet, gibt es einen teils privaten als auch öffentlichen Parkplatz. Die privaten Parkplätze gehören zu den Reihenhäusern der Parzellen P14 bis P20, sodass diese der Erfüllung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obertraubling nachkommen können. Die übrigen Parkplätze dienen der Öffentlichkeit und können bei Bedarf um eine elektrische Ladesäule ergänzt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in geographischer Nähe (ca. 1 km) zum Bahnhof Obertraubling und im Bereich eines vorhandenen Radwegnetzes.

Das Rad- und Fußverkehrsnetz ist relativ gut ausgebaut und entspricht in den meisten Fällen auch den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke der FGSV (RASt 2006, ERA 2010). Auf Ebene des Gemeindegebietes sind die Ortsteile Oberhinkofen, Piesenkofen und Scharmassing über gemeinsame Geh- und Radwege gut an Obertraubling und Regensburg angebunden. Von Gebelkofen nach Obertraubling existiert noch kein Radweg, dieser befindet sich aber abschnittsweise im Bau. Einzige Schwachstellen in diesen Bereichen sind die Ortsdurchfahrten von Piesenkofen und Obertraubling bei denen an den Ortseingängen die gemeinsamen Geh- und Radwege enden und der Radverkehr auf der Straße bei Tempo 50 und relativ hohen Verkehrsmengen (ca. 9.000- 13.000 KFZ/24h) bis zur Ortsmitte in Obertraubling geführt wird. Vor allem für unsichere und wenig geübte Radfahrer sind solche Bereiche sehr unattraktiv. Eine Verbindung in Richtung der westlichen Nachbargemeinde Bad Abbach durch einen gemeinsamen Geh- und Radweg besteht nicht. Das Geh- und Radwegenetz im Ortsgebiet ist tendenziell auch gut

ausgebaut, es bedarf aber einiger Verbesserungen. Im Bereich der Regensburger Straße ist der Radverkehr auf dem ostseitigen begleitenden Fußweg in beiden Richtungen freigegeben. Diese Art der Führung hat für den Radverkehr und insbesondere ungeübte Radfahrer den Vorteil, dass diese nicht auf der Straße fahren müssen. Jedoch wird dadurch die Aufenthaltsqualität und Sicherheit für den Fußverkehr beeinträchtigt. Vor allem in Hinblick auf Barrieren für den Rad- und Fußverkehr sind die Quermöglichkeiten auszubauen oder mehr einzurichten. Barrieren stellen neben der Bahnlinie auch die Straßenzüge und in einigen Abschnitten der Litzelbach dar. Für den Rad- und Fußverkehr gibt es im gesamten Ortsgebiet nur eine Möglichkeit die Bahnlinie zu queren, wodurch deutliche Umwege in Kauf genommen werden müssen. Gesicherte Querungsstellen über die Hauptverkehrsstraßen sind zwar vorhanden, diese können aber noch verdichtet werden. Im Bereich des Litzelbachs besteht Verbesserungsbedarf in Hinblick auf die Barrierefreiheit, da die Quermöglichkeiten nur über Treppen erreicht werden können. In Bezug auf die notwendige Gehwegbreite ist der Gehweg an der Piesenkofener Straße südlich der Grundschule deutlich zu schmal. Das Thema Schulwegsicherheit gilt es zu beachten.

4.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an eine Hauptversorgungsleitung der kommunalen Wasserversorgung (Gemeindewerke Obertraubling) und kann als gesichert betrachtet werden.

4.6.3 Niederschlags- und Abwasserentsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal. Dieser wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Friedensstraße angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss zur Entlastung des Entwässerungssystems genutzt (Zisternen-Pflicht siehe Festsetzungen) bzw. auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Böden im Baugebiet sind grundsätzlich für eine Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser geeignet.

Eine Ausnahme bilden die Parzellen P5 bis P8, welche aufgrund ihrer niedrigen Lage an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Parzelle P9 leitet das

Niederschlagswasser direkt in die multifunktionale Versickerungsfläche nördlich der Parzelle ein.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird über Mulden versickert. Zur Dimensionierung der Rückhalteeinrichtung wurden entsprechende Berechnungen der Firma S² Beratende Ingenieure durchgeführt. Bei einem Starkregenereignis kann das anfallende Niederschlagswasser zusätzlich auf der Grünfläche des Spielplatzes zurückgehalten werden, welche aus diesem Grund multifunktional ausgestaltet wird. Die Niederschlagsmengen können bis zum 20-jährigen Regenereignis dort versickert werden. Bei stärkeren Regenereignissen erfolgt ein Notüberlauf in den Litzelbach.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers müssen alle Dachflächen als Gründach ausgebildet werden und alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) sollten mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Detaillierte Informationen zur Entwässerung befinden sich im Anhang.

4.6.4 Energie und Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Seitens der Vodafone West GmbH wird beabsichtigt, das Neubaugebiet mit Koax-Breitbandinfrastruktur zu versorgen. Zu diesem Zwecke wird die koordinierte Mitverlegung mit anderen öffentlichen Versorgungsnetzen gemäß § 143 Abs. 2 TKG beantragt.

4.7 Landwirtschaft

Es ist mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen zu rechnen und diese zu dulden:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

4.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende

Schwerpunkte:

- Ausbildung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Belag
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen und Sträuchern, bevorzugt heimischer Herkunft, im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume ist wählbar. Aus folgender Pflanzenliste ist zu wählen:

Acer campestre	Feldahorn	Heimisch
Acer platanoides	Spitzahorn	Heimisch
Alnus x spaethii	Purpurerle	Zuchtform
Carpinus betulus	Hainbuche	Heimisch
Celtis australis	Zürgelbaum	Südeuropa, Nordafrika
Cornus mas	Kornelkirsche	Heimisch
Corylus colurna	Baumhasel, Türkische Hasel	Südosteuropa, Mittelasien
Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfeldorn	Zuchtform, Frankreich
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Heimisch
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Heimisch
Quercus petraea	Traubeneiche	Heimisch
Quercus robur	Stiel-Eiche	Heimisch
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere	Heimisch
Tilia cordata	Winter-Linde	Heimisch
Ulmus minor	Feld-Ulme	Heimisch
Obstbäume als Hochstamm		Heimisch

4.9 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche
Wohngebiet (24 Parzellen)	17.789 m²
Öffentliche Grünflächen	1.567 m²
Verkehrsflächen (inkl. Straßenböschung, öffentliche Parkflächen, Grünstreifen bzw. Versickerungsmulden, Gehwege)	6.166 m²
Wirtschaftsweg	215 m²
Fläche gesamt (Geltungsbereich)	25.735 m²

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit 24 Bauparzellen zu schaffen. Zur landschaftlichen Einbindung ist eine Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen im privaten Bereich vorgesehen.

5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Piesenkofen in Richtung Obertraubling (vgl. Abbildung 7) und hat eine Ausdehnung von ca. 2,6 ha. Der Planungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 7: Lage des Planungsgebiets
(Quelle: Bayernatlas, Stand September 2024)

5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

5.3.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Donau-Isar-Hügelland (062). Das aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaute Hügelland wird hauptsächlich intensiv agrarisch genutzt. Das Gebiet südlich von Regensburg weist ein weniger bewegtes Relief auf; Ablagerungen der Oberkreide bilden hauptsächlich den Untergrund⁶.

5.3.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) eingeordnet in die geologische Einheit des Älteren Naabtertiärs/Feldspatsand mit Feldspat führenden Mittel- bis Grobsand.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) wird der Boden überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet aus Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) gebildet. Der Baugrund ist gekennzeichnet durch bindige, feinkörnige Lockergesteine bis nichtbindige Lockergesteine (diGK25). Die Böden sind durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt. Es wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich tragfähige Bodenverhältnisse vorherrschen.

Nach Bodenschätzung liegt im Planungsgebiet die Bodenarten stark lehmiger Sand und Lehm mit den Ackerzahlen 55 und 73 vor. Dies sind Bodenqualitäten, die deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegen. Die durchschnittliche Ackerzahl des Landkreises Regensburg beträgt 49.

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 Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden ausgehoben oder entsprechend aufgefüllt. Vermeidungsmaßnahmen, wie etwa die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellplatzflächen oder die flächenmäßige Begrenzung der versiegelten Flächen durch die Grundflächenzahl (GRZ), können die Auswirkungen reduzieren.

⁶ BfN (2012): Landschaftsstreckbrief: 6200 Donau-Isar-Hügelland.
<https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/6200.html>

5.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb 70 m der Litzelbach. Das Gebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Wasserschutzrechtlichen 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 ca. 140 mm/Jahr geprägt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets, vor allem der Straßenflächen führt jedoch dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Durch die Verpflichtung zur Ausbildung von Gründächern kann die Verdunstung gefördert und der Niederschlagswasserabfluss verzögert werden.

5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der Amtlichen Biotopkartierung. 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.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen, der Lage in der Nähe der Kreisstraße sowie den bestehenden Hochspannungsleitungen (Kulissenwirkung) hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung. Insgesamt ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

Zusammengefasst handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Gehölzpflanzungen sind im Rahmen des Grünordnungsplans vorgesehen und dienen der Durchgrünung, wodurch sich die Strukturvielfalt erhöht.

5.3.5 Schutzgut Luft/Klima

Die klimatischen Bedingungen befinden sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 8°C im für Bayern charakteristischen Mittel. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 664

mm, laut des Hydrologischen Atlas Deutschlands (HAD), mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter⁷.

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten.

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Planungsgebietsfläche liegt am östlichen Rand des Ortes Piesenkofen und schließt an die bestehende Bebauung, an das Kinderhaus und den Friedhof, an. Die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist zudem geprägt durch die strukturarmen, landwirtschaftlichen Flächen sowie der von Norden nach Süden verlaufenden Hochspannungsleitung am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Dieser ist daher ohne besondere Bedeutung zur charakterisieren. Das Planungsgebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche anzusprechen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der geplanten Durchgrünung innerhalb des Wohngebiets wird von einer geringen Beeinträchtigung bezüglich des Landschaftsbilds ausgegangen.

5.3.7 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind als relativ gering einzustufen. Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Durch die Ziele des Bebauungsplans sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen erhöhen.

5.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler und landschaftsprägende Denkmäler fehlen im Planungsgebiet. Jedoch befindet sich das Gebiet im Bereich des Bodendenkmals D-3-7038-0473 (Siedlungen der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Kultur, der Altheimer Kultur, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit, ein Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters). Vor Beginn der Erdarbeiten muss

⁷ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999): ABSP Bayern, Landkreis Regensburg, München.

daher um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

5.3.9 Fazit

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Mensch, Landschaft, Flora und Fauna können ausgeschlossen werden. Nachhaltige negative Auswirkungen sind demnach lediglich hinsichtlich der Neuversiegelung im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen eines eigenständigen Erlaubnisverfahrens bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin unter einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung stehen, mit der ungünstige Stoffeinträge in den Boden und Grundwasser einhergehen.

5.5 Maßnahmen zur Überwachung

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

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

5.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Boden & Wasser

Es erfolgt die Festsetzung einer geringeren zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für 83 Prozent der Parzellen, als der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze von 0,4 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Darüber hinaus sind alle Dachflächen als Gründach auszubilden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

Schutzgut Landschaft

Mit einer wirksamen Durchgrünung der Wohnbauflächen kann eine Verminderung des Eingriffs und eine Optimierung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht werden. Mit einer Begrenzung der Gesamthöhe sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich das Wohngebiet in die Umgebung einfügt und diese nicht überprägen.

5.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Teile eines Friedhofes mit Baumbestand und angrenzenden Parkplätzen inklusive einer Grüngutschütte und Aufstellplatz für Müllcontainer in ein Wohngebiet umgewandelt.

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	26.533 m ²
Bestehende vollversiegelte Verkehrsflächen, Wirtschafts- und	- 539 m ²
Anteil der Grüngutschütte ohne Baumkronenüberschirmung, teilweise Aufstellbereich für Müllcontainer	- 73 m ²
Ausgleichsrelevante Fläche	25.921 m²

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach den Hinweisen des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021):

Schritt 1: Bestandserfassung /-bewertung

Die Eingriffsfläche besteht aktuell zum größten Teil aus Acker. Im Südosten befinden sich ein Teil eines Friedhofes mit Baumbestand, geschotterte Parkplätze mit seitlicher Begrünung (Schnitthecken mit Einzelbäumen), eine geschotterte Feldzufahrt, eine asphaltierte Straßenfläche und eine versiegelte Grüngutschütte. Die versiegelten Bereiche sind ohne naturschutzfachliche Bedeutung, die übrigen Flächen sind von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und erzielen 3 (gering) und 8 (mittel) Wertpunkte.

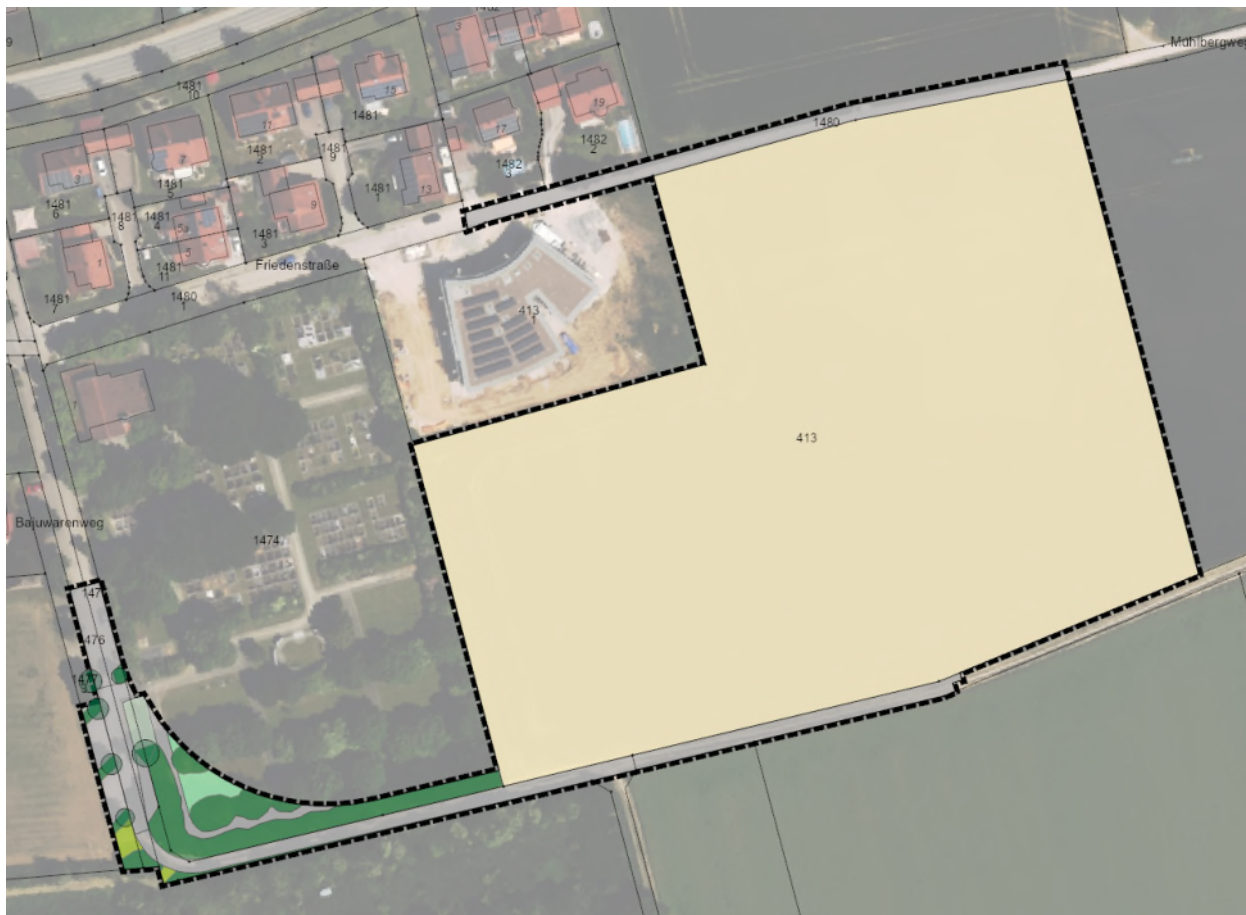


Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereichs. Gelb = Acker, dunkelgrün = Gehölze, grau = Wegenetz, türkis und hellgrün = Wiesenflächen graugrün = Grüngutschütze.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird durch einen Eingriffsfaktor ausgedrückt. Dieser bestimmt sich wie folgt:

Für Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung: Eingriffsfaktor = 0,0

Für Flächen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung:
Eingriffsfaktor = GRZ

Für Flächen außerhalb der Bauparzellen ohne GRZ: Eingriffsfaktor = prozentualer Anteil an versiegelter und befestigter Fläche

Es ergeben sich 4 Bereiche mit unterschiedlicher Eingriffsschwere:

Beschreibung	Eingriffsfaktor
Multifunktionale Fläche	0,10

Bauparzellen mit GRZ 0,35	0,35
Bauparzellen mit GRZ 0,45	0,45
Öffentlicher Straßenraum	0,85

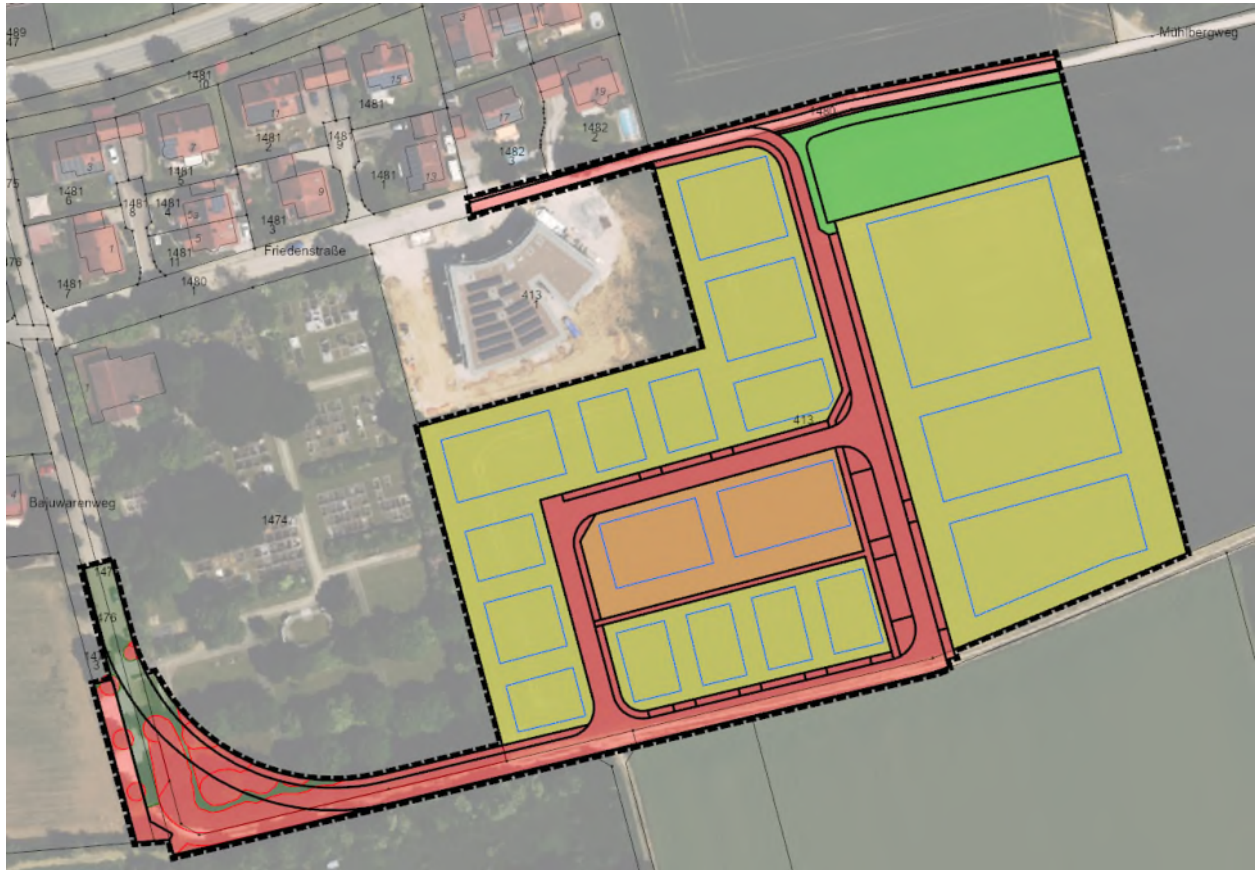


Abbildung 9: Eingriffsbereiche. Blaue Rechtecke = Baufenster, dunkelgrün = bereits versiegelte Flächen ohne Eingriff, hellgrün: Multifunktionale Fläche mit Eingriffsfaktor 0,1, gelb: Bauparzellen mit GRZ 0,35 und Eingriffsfaktor 0,35; orange = Bauparzellen mit GRZ 0,45 und Eingriffsfaktor 0,45, rot = öffentlicher Straßenraum mit Eingriffsfaktor 0,85

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsbedarf = Wertpunkte (WP) im Ausgangszustand x Fläche d. betroffenen Bereichs [m²] x Eingriffsfaktor

Eingriffsbereich	WP Ausgangszustand	Fläche [m ²]	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Multifunktionale Fläche	3	1.869	0,1	561
Bauparzellen mit GRZ 0,35	3	15.778	0,35	16.567
Bauparzellen mit GRZ 0,45	3	2.010	0,45	2.714
Öffentlicher Straßenraum	0	611	0,00	0,00
	3	5.324	0,85	13.576
	8	941	0,85	6.399
SUMME		26.533 m ²		39.817 m ²

Reduktion aufgrund umweltfreundlicher Festsetzungen (Planungsfaktor)

Im Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind bereits Festsetzungen getroffen, welche einen naturnahen Umgang mit der Umwelt berücksichtigen:

- Verpflichtung von Gründächern (4.5 Dachgestaltung BP)
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (5.2 Ausführung Stellplätze BP)
- Durchgrünung des Gebietes mittels heimischer Laubbäume (7.1 Bepflanzung BP)
- Unversiegelte Versickerungsmulden zur Versickerung des Niederschlagswassers auf Erschließungsstraßen (9.2 Regenwasser BP)

Aufgrund dessen kann der Ausgleichsbedarfs um 15 Prozent reduziert werden.

$$\begin{aligned}\textbf{Tatsächlicher Ausgleichsbedarf} &= 39.817 \text{ WP} - (39.817 \text{ WP} \times 15\%) \\ &= \mathbf{33.844 \text{ WP}}\end{aligned}$$

Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen und Bestimmung

Ausgangszustand

~~Die Ausgleichsmaßnahme der 33.844 WP wird im Laufe des Verfahrens ermittelt und festgelegt.~~

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs kann durch ein vorhandenes Ökokonto der Gemeinde Obertraubling abgegolten werden. Dieses befindet sich auf den Flurstücken 246 und 246/1 in der Gemarkung Niedertraubling und ist ca. 3 km vom Plangebiet entfernt. Es wurde im Zuge des Bebauungsplanes „Industriegebiet Baumschulstraße“ angelegt. Ein intensiv bewirtschafteter Acker wurde zu einem Feldgehölz mit Saum aufgewertet. Als Berechnungsgrundlage für die Einstufung der Fläche in Wertpunkten wurde für das Feldgehölz der Biotoptyp B212-WO00BK (Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung, mit 9 WP) und für die Saumstruktur der Biotoptyp K123 (Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte mit 8 WP) festgelegt.

Aus dem 17.120 m² großen Ökokonto wurden bereits 14.212 m² für andere Projekte abgebucht. Die verbleibenden 2.908 m² im Gegenwert von **18.134 WP** werden für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Piesenkofen Ost II“ verwendet.

Das Ökokonto auf den Flurstücken 246 und 246/1 in der Gemarkung Niedertraubling ist damit aufgebraucht.

Die fehlenden 15.710 WP werden auf den Flurstücken 1226 und 1227 der Gemarkung und Gemeinde Aufhausen abgegolten. Die Fläche liegt südwestlich von Aufhausen und ist ca. 15 km vom Plangebiet entfernt.

Die beiden Flurstücke bilden eine 5.936 m² große, zusammenhängende Fläche und werden momentan als Intensivacker (Biotoptyp A11 mit 2 WP) genutzt.

Als Entwicklungsziel wird mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212-GU651L mit 9 WP) definiert.

In den ersten 5 Jahren erfolgt eine Aushagerung der Fläche. Es wird Getreide angebaut, jedoch unterbleibt jegliche Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden. Das Getreide wird jedes Jahr geerntet und abgefahren. Die Wahl der angebauten Getreideart und der Fruchtfolge bleibt dem Landwirt überlassen.

Nach der Ernte der Feldfrüchte im Herbst des fünften Jahres wird die Fläche den Winter über mittels Frostgare auf die Aussaat von Grünland vorbereitet.

Im folgenden Frühjahr wird der Boden aufgelockert und ein ebenes Saatbett hergestellt. Die Aussaat des Grünlands erfolgt dann kurz vor oder zu Beginn einer Periode mit feuchter, regnerischer Witterung bis spätestens Mitte April.

Es wird eine artenreiche, standortgerechte und autochthone Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) für die freie

Landschaft mit mindestens 30% Kräuteranteil aufgebracht und leicht angewalzt. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden unterbleibt weiterhin. Im Herstellungsjahr ist eine Mahd noch nicht zwingend notwendig, kann aber bei Bedarf ab Mitte August erfolgen. Das Mähgut muss dann abgefahren werden.

Ab dem siebten Jahr erfolgt eine 2-schürige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden unterbleibt.

Zum zehnten und zum fünfzehnten Wuchsjahr wird die Fläche von einer fachlich qualifizierten Person kontrolliert und ggf. eine erneute Einsaat vorgenommen oder das Pflegemuster angepasst, sollte sich der Bestand in eine unerwünschte Richtung entwickeln oder dem Zielzustand nicht hinreichend entsprechen. Ab dem sechzehnten Wuchsjahr erfolgt die Kontrolle nur noch alle zehn Jahre.

Durch die Umwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland kann eine Aufwertung um 7 WP pro m² erzielt werden. Auf der gesamten Fläche können somit 41.552 WP erzielt werden.

Zur Abgeltung des Kompensationsbedarfs für das Baugebiet Piesenkofen Ost II wird eine Fläche von 2.250 m² im Gegenwert von 15.750 WP zugeordnet. Da rechnerisch nur 15.710 WP benötigt werden, entsteht für das Bauvorhaben ein Kompensationsüberschuss von 40 WP.

Die Restlichen auf der Fläche entstandenen 25.802 WP sollen in ein Ökokonto umgewandelt und zum Ausgleich künftiger Bauvorhaben der Gemeinde Obertraubling vorgehalten werden.

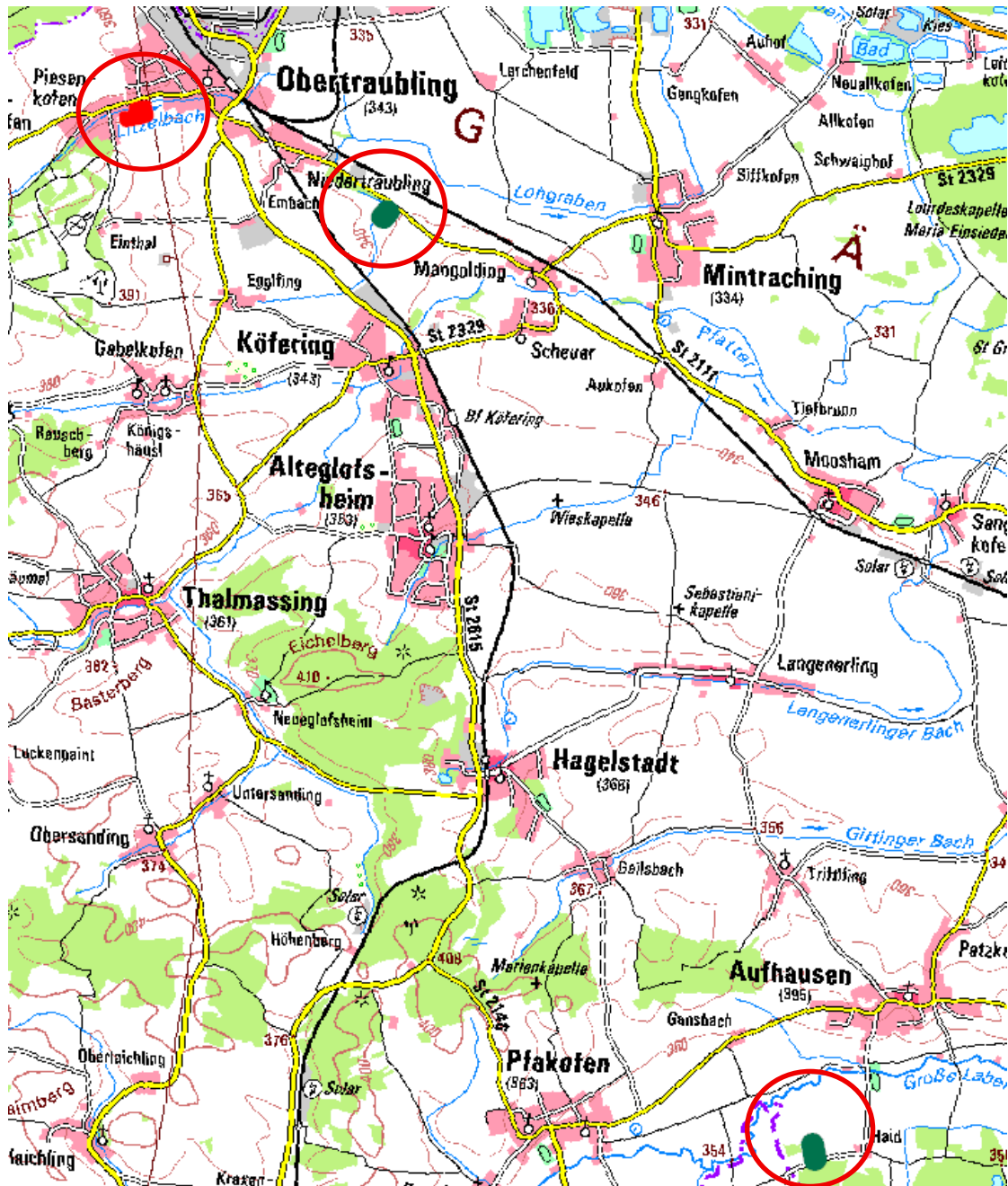


Abbildung 10: Lage der beiden Ausgleichsflächen (dunkelgrün) in Relation zum geplanten Baugebiet (rot).



Abbildung 11: Konzept Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 246/1, Gemarkung Niedertraubling

1:1.000 0 5 10 20 30 40 50 Meter



Abbildung 12: Konzept Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 1226 und 1227, Gemarkung Aufhausen

1:1.000 0 5 10 20 30 40 50 Meter

Legende

-  G212-GU651L mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
-  Umgrenzung Ausgleichsfläche
-  Flurstück

6 Anhang

Anhang 1:

In der Anlage: Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros S²

Anhang 2:

Hinweise Bayernwerk Netz GmbH zum Arbeiten im Schutzbereich von Leitungen

Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV Leitungen, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg, E-Mail: bag-fub-hs@bayernwerk.de, T: 09 51-82-42 21, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen. Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen, wenn sie die Leitungsschutzzone berühren oder hineinragen, mindestens vier Wochen vor Baubeginn und unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe, sowie des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes, gesondert mit uns abgestimmt werden.