

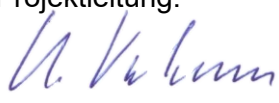


Projekt-Nr.
OBG161

Gemeinde Obertraubling

10. Änderung des Flächennutzungsplans „Piesenkofen Ost II“

Entwurf vom 27.10.2025

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

Inhaltsverzeichnis

Lageplan.....	4
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d. Fassung vom 11.10.2012, Gemeinde Obertraubling.....	5
10. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Obertraubling.....	8
Verfahrensvermerke	10
1 Anlass und Verfahren.....	12
1.1 Anlass	12
1.2 Verfahren	13
2 Ausgangssituation.....	14
2.1 Räumliche Lage	14
2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse.....	16
2.3 Bedarfsnachweis	17
2.3.1 Flächenpotentiale.....	17
2.3.2 Nachfrage	18
2.4 Altlasten	19
2.5 Naturschutz	19
2.6 Wasserschutz.....	20
2.7 Immissionsschutz	21
2.8 Denkmalschutz.....	21
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	23
3.1 Ziele übergeordneter Planung	23
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	23
3.1.2 Regionalplanung	24
4 Umweltbericht	26
4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele der Bauleitplanung.....	26
4.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets.....	26
4.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	27

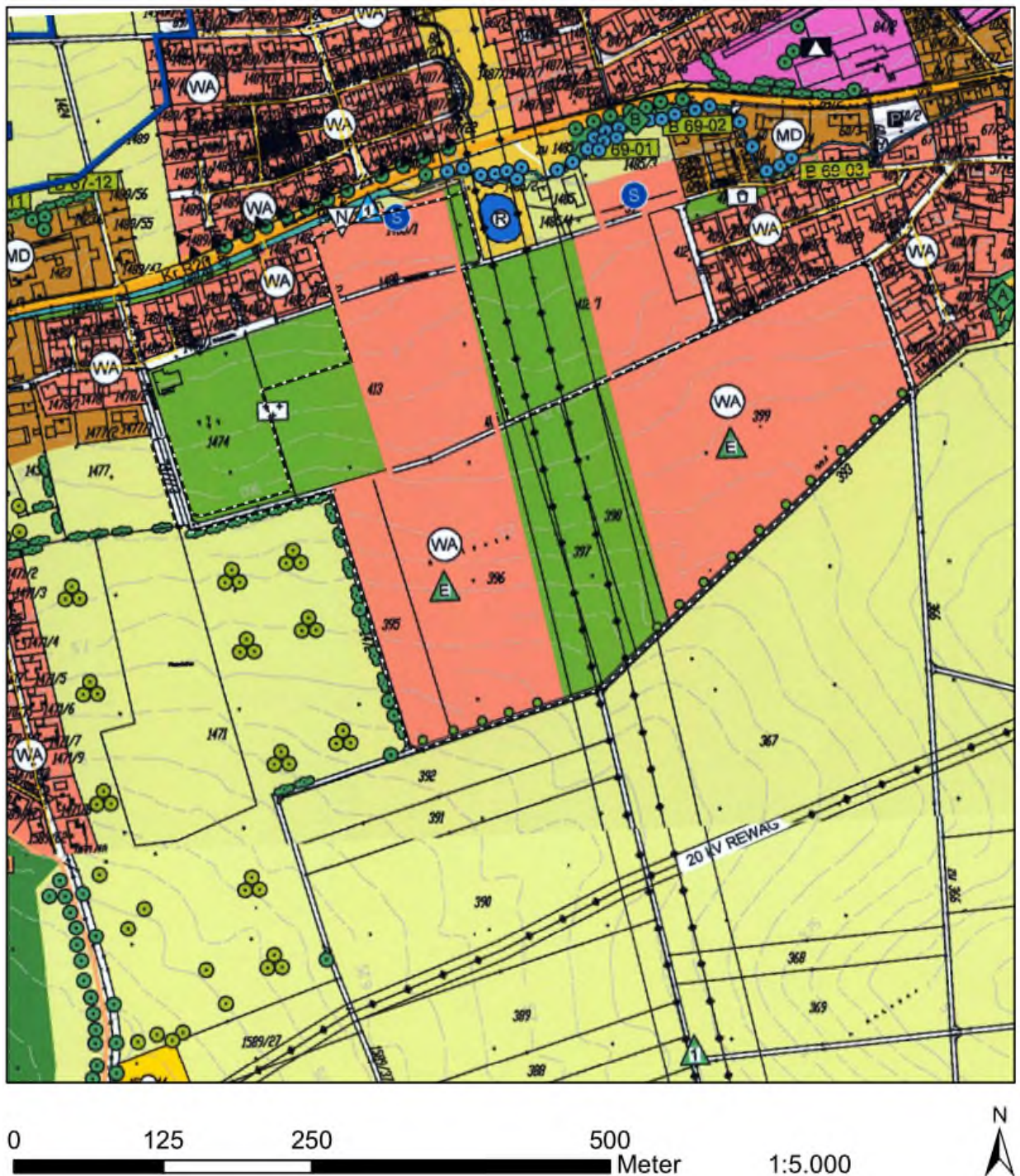
4.3.1	Naturraum.....	27
4.3.2	Schutzgut Boden.....	28
4.3.3	Schutzgut Wasser	28
4.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
4.3.5	Schutzgut Luft/Klima	30
4.3.6	Schutzgut Landschaft.....	30
4.3.7	Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)	30
4.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
4.3.9	Fazit.....	31
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
4.5	Maßnahmen zur Überwachung	31
4.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	32

Lageplan



Quelle: DTK25, Bayerische Vermessungsverwaltung

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d. Fassung vom 11.10.2012, Gemeinde Obertraubling



Quelle: FNP Gemeinde Obertraubling

Legende

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
		<u>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</u>
	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

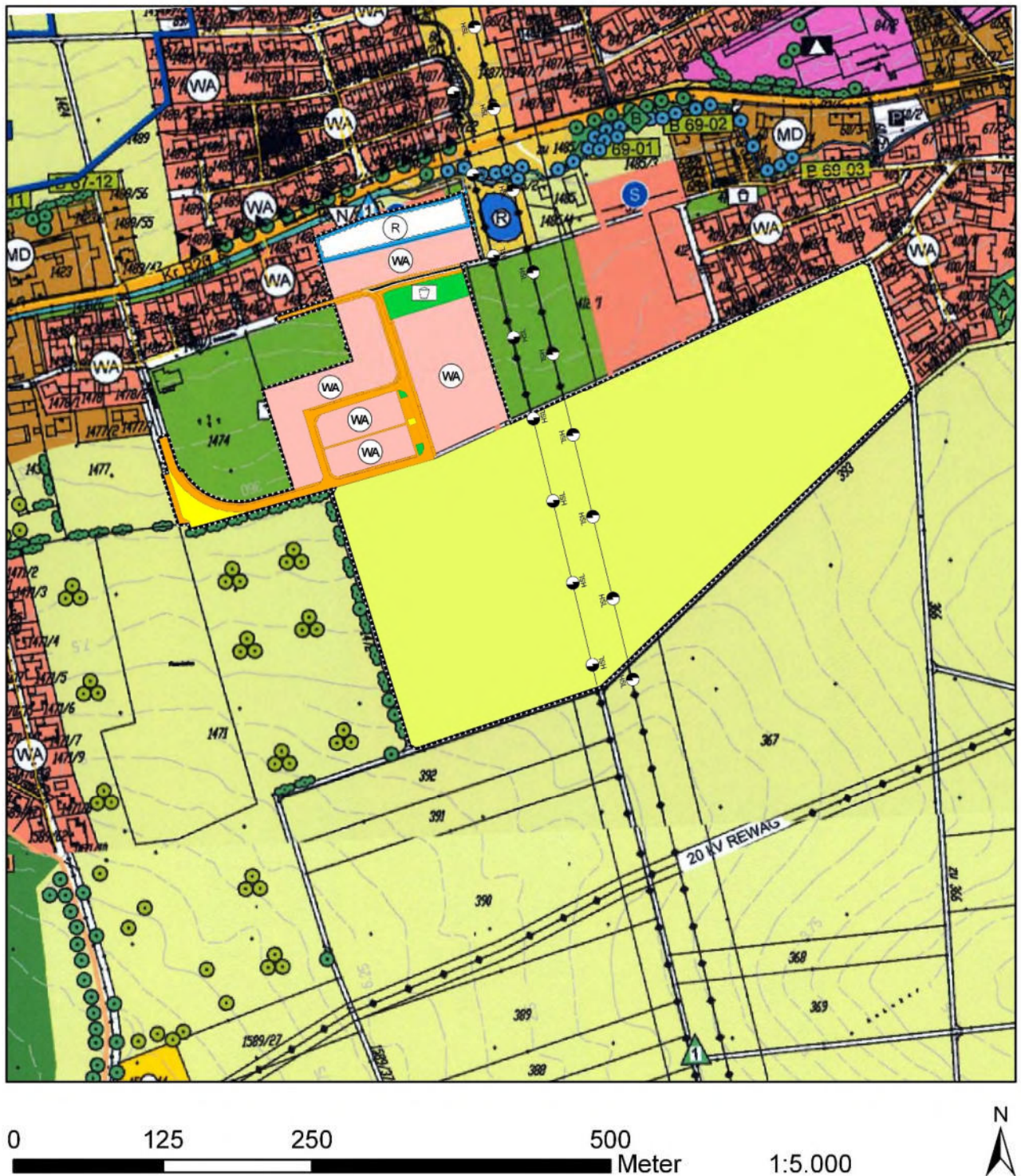
**Quelle: FNP
Gemeinde
Obertraubling**

NEU:

Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Geltungsbereich (Grundstücke Fl.Nr. 395, 396, 399, 405, 413, 413/1 1474, 1480, 1480/1 Tfl. und 1485/1 Tfl. alle der Gemarkung Obertraubling)

10. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Obertraubling



Quelle: FNP Gemeinde Obertraubling

Legende

-  Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Örtliche Verkehrsflächen
-  Wirtschaftswege
-  Spielplatz
-  Wasserwirt., Hochwasserschutz, Wasserabfluss
-  landwirtschaftliche Flächen
-  Hochspannungsleitung
-  Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Obertraubling hat in der Sitzung vom 19.12.2024 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am
ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis statt.
4. Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der vom bis statt.
6. Der Gemeinderat Obertraubling hat mit Beschluss vom die 10. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom festgestellt.
7. Die Gemeinde Obertraubling hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

Obertraubling, den

Rudolf Graß, Erster

Bürgermeister
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderung Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Obertraubling, den

Rudolf Graß, Erster

Bürgermeister

(Siegel)

Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde.

Hinweis:

Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

1 Anlass und Verfahren

1.1 Anlass

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Obertraubling ist seit dem 11.10.2012 wirksam. Dieser wurde zuletzt durch die 9. Änderung am 19.03.2024 geändert. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes der 10. Änderungen befinden sich ebenfalls die 8. und 11. Änderung in Bearbeitung.

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 des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Piesenkofen Ost II“ umfasst dabei insgesamt 2,6 ha und soll im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet ausgewiesen werden und liegt teilweise auf den für den Friedhof vorgesehenen Grünflächen, welche jedoch langfristig nicht mehr benötigt werden.

Im Zuge der Neuordnung der Flächen sollen auch die angrenzenden Gebiete überarbeitet werden. Zum einen werden, im Süden des Geltungsbereiches, die zuvor als Wohngebiete festgesetzten Flächen im Flächennutzungsplan wieder als landwirtschaftliche Flächen umgewidmet. Somit wird sichergestellt, dass Piesenkofen sich nicht zersiedelt und wichtige Flächen für die Landwirtschaft als solche gesichert werden.

Zum anderen wird im Norden eine Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt. Diese dient, zentral gelegen, zum Schutz der bebauten Umgebung als auch des angrenzenden Litzelbaches.

Da einerseits Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig. Andererseits entspricht der Flächennutzungsplan im dargestellten Geltungsbereich nicht vollständig den anderen vorgesehenen und zukünftigen Nutzungen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 12,7 ha.

1.2 Verfahren

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Piesenkofen Ost II“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Bauleitplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

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 die Grundstücke Fl.Nr. 395, 396, 399, 405, 413, 413/1 1474, 1480, 1480/1 Tfl. und 1485/1 Tlf. 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 des Baugebietes 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 grundsätzlich aber 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“.

Im Norden des Geltungsbereiches der 10. Änderungen des FNPs befindet sich der Litzelbach, welche durch die Fläche für den Hochwasserschutz entlastet werden soll.

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

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

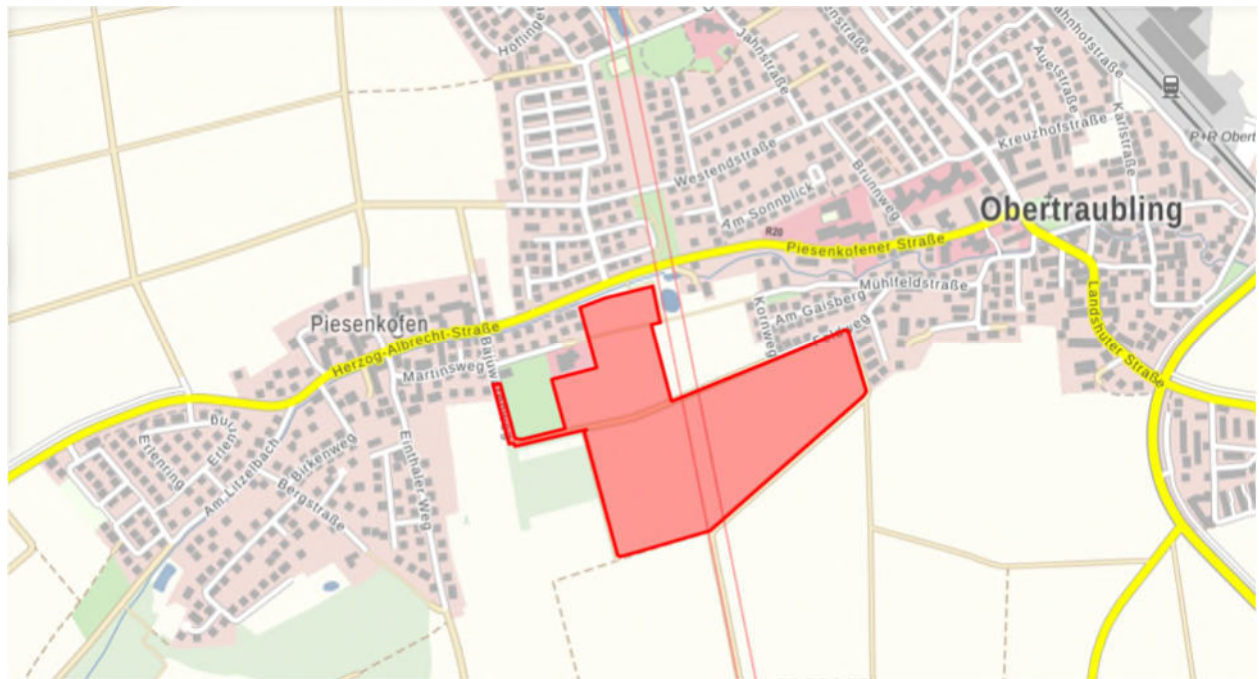


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(Quelle: Bayernatlas, Stand Oktober 2024)

2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung, während nördlich das Kinderhaus „Sonnenschein“ sowie der Litzelbach und im Westen ein Friedhof angrenzen. Im Osten und Süden, befinden sich größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen. Während ebenfalls am östlichsten Ende bestehende Wohnbebauung des Hauptortes Obertraubling anschließen. Zentral im Plangebiet befindet sich eine oberirdische Stromtrasse. Diese verbindet Regensburg über Obertraubling/ Piesenkofen in Richtung Landshut.



Abbildung 2: Beschaffenheit des Planungsbereiches

(Quelle: Bayernatlas, Stand Oktober 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 / Piesenkofen. Gleichzeitig führt die Änderung wichtige Flächen langfristig der landwirtschaftlichen Nutzung zurück und wirkt einer Zersiedlung des Ortes in den Außenbereichen entgegen.

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

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

einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 6,3 % bis zum Jahre 2039 in die 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 Biotop 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 Biotop kartiert, die sich aber ebenfalls nicht im Geltungsbereich befinden und keinen Nachteil am Bau des Wohngebiets haben (vgl. 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.

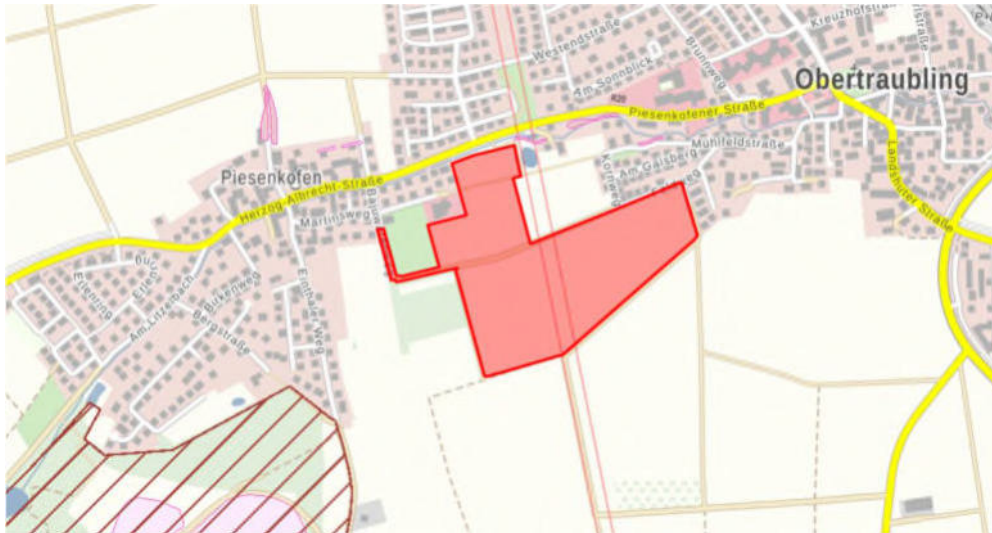


Abbildung 3: Biotopkartierung (rosa) in der Nähe des Geltungsbereiches (rot) sowie Fauna-Flora-Habitat (braun-gestreift)

(Quelle: Bayernatlas, Stand Oktober 2024)

2.6 Wasserschutz

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein wassersensibler Bereich, siehe Abbildung 4.

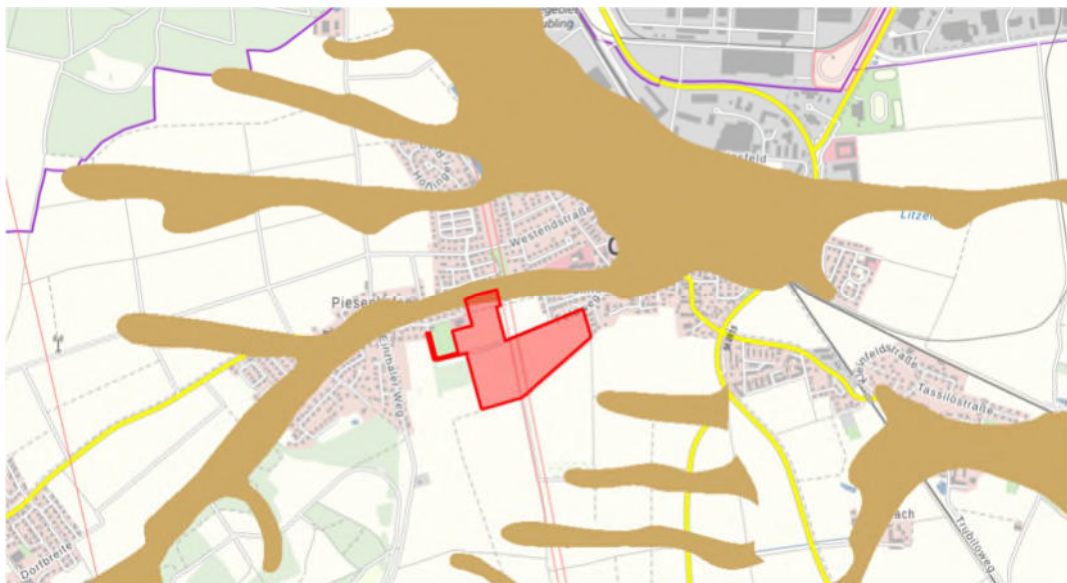


Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (braun) im Norden des Geltungsbereiches (rot)

(Quelle: Bayernatlas, Stand Oktober 2024)

2.7 Immissionsschutz

Das zukünftige Baugebiet 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 zum Großteil im Bereich eines Bodendenkmals (siehe nachfolgende Tabelle und Abbildung 5).

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 einzuhalten. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

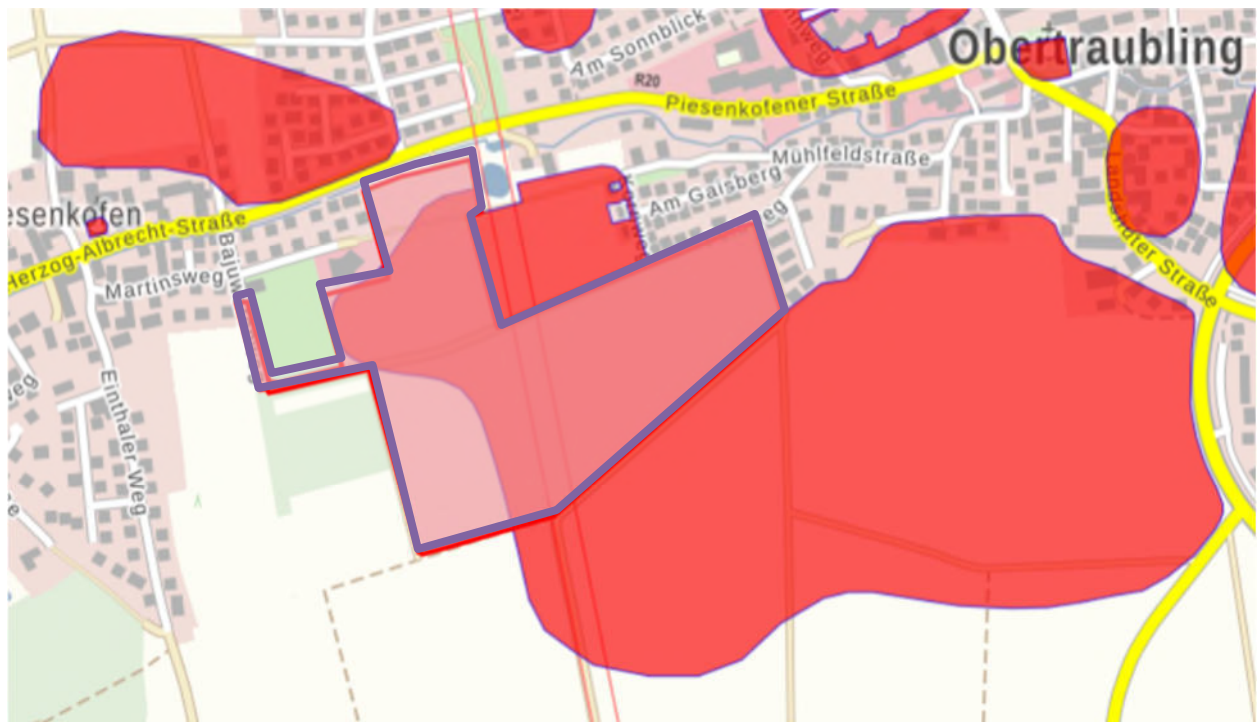


Abbildung 5: Bodendenkmal im Bereich des Planungsgebiets (gelb)

(Quelle: Bayernatlas, Stand Oktober 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 entgegen gewirkt 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 Grundstücksgößen und Wohnformen handelt es sich beim im Parallelverfahren befindlichen 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.

Die Rückführung der Flächen im Süden des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes von Wohngebieten zur dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung spiegelt die letzte Anforderung des Punktes 2.2.7 LEP wider.

Durch die Festsetzung einer Hochwasserschutzfläche kann zusätzlich zur dauerhaften funktionsfähigen Freiraumstruktur, in diesem Fall der Schutz und die Entlastung des Litzelbaches, beigetragen werden.

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.
- B III O: Die Land- und Forstwirtschaft in der Region ist zu erhalten und zu stärken. Sie soll zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Lebens- und Kulturraum beitragen.

Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung wird zum einen ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden als auch die Landwirtschaft gestärkt und durch die Entwicklung eines Hochwasserschutzgebietes die bebaute und natürliche Umgebungen geschützt.

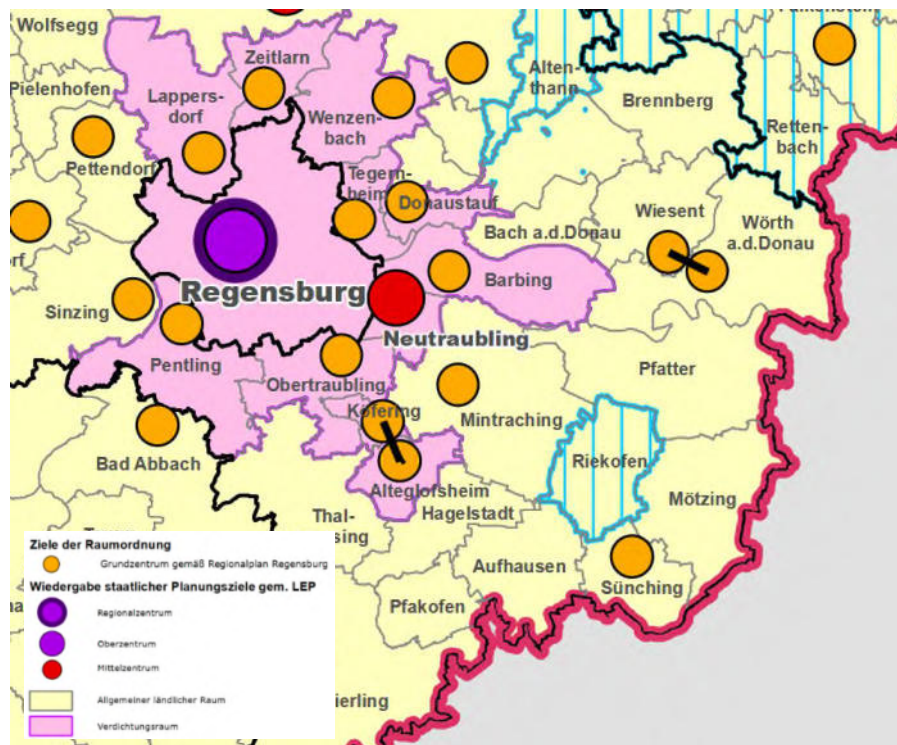


Abbildung 6: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

4 Umweltbericht

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele der Bauleitplanung

Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es die planrechtlichen

Voraussetzungen zu schaffen für:

- ein Allgemeines Wohngebiet mit 24 Bauparzellen. Zur landschaftlichen Einbindung ist eine Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen im privaten Bereich vorgesehen.
- eine Fläche zum Hochwasserschutz.
- Umwidmung Wohnbauflächen/ -gebiete zu landwirtschaftlichen Flächen.

4.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Piesenkofen südlich der Kreisstraße R20 und angrenzend an das bestehende Kinderhaus „Sonnenschein“ und östlich des Friedhofes des Gemeindeteiles Piesenkofen (vgl. Abbildung 8). Es umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 395, 396, 399, 405, 413, 413/1 1474, 1480, 1480/1 Tfl. und 1485/1 Tlf. alle der Gemarkung Obertraubling, welche aktuell primär landwirtschaftlich genutzt werden und zusammen eine Fläche von ca. 12,7 ha ausmachen.

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 des zukünftigen Baugebietes erfolgt abzweigend 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 grundsätzlich aber 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“.

Im Norden des Geltungsbereiches der 10. Änderungen des FNP's befindet sich der Litzelbach, welche durch die Fläche für den Hochwasserschutz entlastet werden soll. Im Osten und Süden, befinden sich größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen. Während ebenfalls am östlichsten Ende bestehende Wohnbebauung des Hauptortes Obertraubling anschließen. Zentral im Plangebiet befindet sich eine

(Quelle: Bayernatlas, Stand Oktober 2024)

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.

S² BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner
Sarchinger Feld 1, 93092 Barbing, Tel.Nr.: 09401 5284-0, Fax-Nr.: 09401 5284-199

4.3.2 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 geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich tragfähige Bodenverhältnisse vorherrschen.

Das geplante Vorhaben des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und hat somit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein wassersensibler Bereich, siehe Abbildung 8.

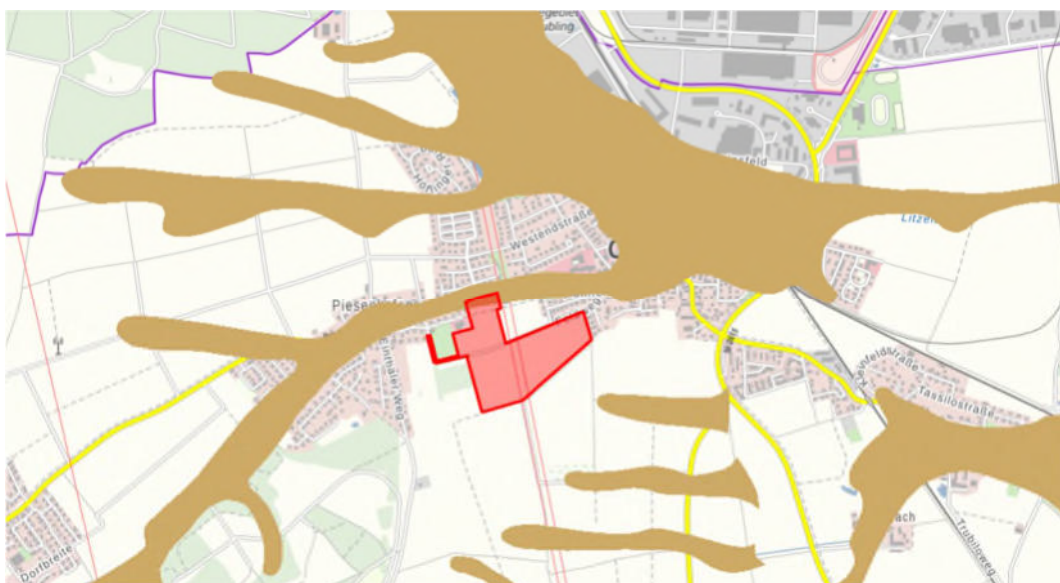


Abbildung 8: Wassersensible Bereiche (braun) im Norden des Geltungsbereiches (rot)

(Quelle: Bayernatlas, Stand Oktober 2024)

Gemäß des Geoviewers des BGR ist das Gebiet von ergiebigen Grundwasservorkommen mit einer Grundwasserneubildung von ca. 140 mm/Jahr geprägt. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt jedoch dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die anderen Nutzungen ist nicht zu rechnen. Die Festsetzungen zur verpflichtenden Dachbegrünung im Bebauungsplan wirkt sich positiv auf die Verdunstung aus, welche lediglich durch die Versiegelung der Verkehrsflächen negativ beeinträchtigt. Durch die Festlegung einer Fläche für den Hochwasserschutz wird die bebaute Umgebung als auch der angrenzende Litzelbach langfristig geschont. Obwohl sich diese Fläche innerhalb des wassersensiblen Bereiches befindet, wird dieser durch die Festlegung nicht negativ beeinträchtigt.

4.3.4 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 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.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wirkt sich beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus. Aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung, vor allem der Stromtrasse, ist davon auszugehen, dass keine Reviere von bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich anzutreffen sind. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Fläche ist derzeit Teil der ausgeräumten, strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen. Gehölzpflanzungen sind im Rahmen des

Grünordnungsplans vorgesehen und dienen der Durchgrünung, wodurch sich die Strukturvielfalt erhöht.

4.3.5 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.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

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

4.3.7 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 der Bauleitplanung sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen erhöhen.

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

4.3.8 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 daher eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises beantragt werden.

4.3.9 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 und Wasser zu erwarten. Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen eines eigenständigen Erlaubnisverfahrens bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würden die Flächen vorerst weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Möglichkeit besteht, dass Piesenkofen sich stark in den Süden weiterentwickelt und sich ggf. zersiedelt. Außerdem könnte eine sinnvolle Maßnahme zum Schutz vor Hochwasser nicht umgesetzt werden.

4.5 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

Schutzgut Boden & Wasser

Es erfolgt die Festsetzung im Bebauungsplan 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. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden, zudem soll unverschmutztes Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden. Darüber hinaus herrscht eine Verpflichtung zur Errichtung eines Gründaches.

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 Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich das Wohngebiet in die Umgebung einfügt und diese nicht überprägen.