

# GEMEINDE OBERTRAUBLING

LANDKREIS REGENSBURG

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Gebelkofen Südost“

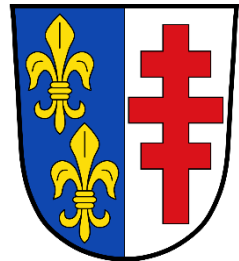
### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf 2  
23.10.2023

GEMEINDE OBERTRAUBLING  
vertreten durch:

Rudolf Graß  
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Obertraubling  
Josef-Bäumel-Platz 1  
93083 Obertraubling



---

#### PLANVERFASSER



**LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D- 84034 LANDSHUT

info@voerkelius.de www.voerkelius.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>RÄUMLICHE LAGE</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>BEDARFSNACHWEIS</b>	<b>6</b>
2.3.1	FLÄCHENPOTENTIALE	6
2.3.2	NACHFRAGE	6
<b>2.4</b>	<b>ALTLASTEN</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>NATURSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>2.6</b>	<b>WASSERSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>2.7</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>2.8</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNG</b>	<b>8</b>
3.1.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)	8
3.1.2	REGIONALPLANUNG	9
<b>3.2</b>	<b>VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>10</b>
	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i. d. Fassung vom 30.01.2012, Gemeinde Obertraubling	11
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>13</b>
<b>4.1</b>	<b>PLANUNGSZIELE</b>	<b>13</b>
<b>4.2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>13</b>
<b>4.3</b>	<b>ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>13</b>
<b>4.4</b>	<b>GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
<b>4.5</b>	<b>GELÄNDEMPELLIERUNG</b>	<b>14</b>
<b>4.6</b>	<b>ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG</b>	<b>14</b>
4.6.1	VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG UND ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE	14
4.6.2	WASSERWIRTSCHAFT	15
4.6.3	TRINKWASSERVERSORGUNG	15
4.6.4	ABWASSERENTSORGUNG	15
4.6.5	ENERGIE UND TELEKOMMUNIKATION	15
<b>4.7</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>15</b>
<b>4.8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>
<b>5.1</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>17</b>
<b>5.2</b>	<b>LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>17</b>
<b>5.3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>17</b>
5.3.1	NATURRAUM	17
5.3.2	SCHUTZGUT BODEN	18
5.3.3	SCHUTZGUT WASSER	18

Begründung mit Umweltbericht

5.3.4	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	18
5.3.5	SCHUTZGUT LUFT/KLIMA	19
5.3.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	19
5.3.7	SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN/VERKEHR, ERHOLUNG)	19
5.3.8	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	19
5.3.9	FAZIT	19
<b>5.4</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>20</b>
<b>5.5</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG</b>	<b>20</b>
<b>5.6</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b>	<b>20</b>
5.6.1	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN	20
5.6.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	21

## 1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt im Südosten des Ortsteils Gebelkofen entlang der Kreisstraße R12 planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Wohngebiets mit der Erschließung von 16 Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 1,9 ha und soll im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Mit der vorliegenden Planung soll das Wohnraumangebot 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 Wohngebiets geschaffen.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gebelkofen Südost“ 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.

## 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% auf<sup>1</sup>. Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 47%<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Gebelkofen an der Kreisstraße R12 (vgl. Abbildung 1). Es umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 166 und 91 sowie die Flurstücke Nr. 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22 der Gmkg. Gebelkofen und Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen (Fl. Nr. 166/2, Kreisstraße Kr R 12). Mit der direkten Lage an der R12 sowie der Anbindung an bestehende Wohnbebauung bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die Kreisstraße.

---

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018. Gemeinde Obertraubling.

<sup>2</sup> Bayerischer Bauernverband (2018): Steckbrief der bayerischen Land-und Forstwirtschaft

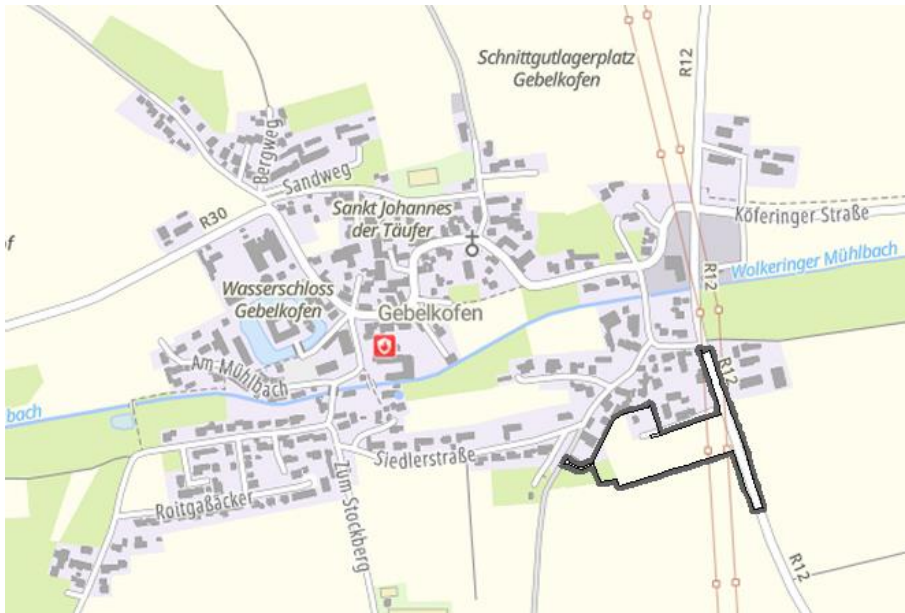


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bauungsplanes

## 2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit überwiegend in ackerbaulicher Nutzung, während nördlich Wohnbauflächen des Dorfgebiets angrenzen. Östlich der Bauflächen verläuft die Kreisstraße R12 in Richtung Thalmassing. In südlicher und westlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Flächen an. Das Gelände im Plangebiet steigt von ca. 355 m ü. NN im Norden auf ca. 362 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs an.



Abbildung 2: Beschaffenheit des Planungsbereiches

## 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 wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt:

- 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

Weitere Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit in Obertraubling nicht verfügbar.

#### 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
<b>Einwohner</b>	8 001	8 153	8 244	8 348	8 406	8 442
<b>Geburten</b>	76	103	80	82	90	74
<b>Sterbefälle</b>	74	82	88	96	109	70
<b>Zuzüge</b>	579	713	649	699	644	647
<b>Fortzüge</b>	530	583	549	579	570	615

Der Demographiespiegel der Gemeinde Obertraubling geht von einem Bevölkerungszuwachs von knapp 19% bis 2037 aus<sup>3</sup>. 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 Kategorie „zunehmend“ eingestuft<sup>4</sup>. Für die Region Regensburg wird ein Zuwachs von 4,9 % prognostiziert<sup>5</sup>.

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 und fehlen im Umkreis von über 500 m.

## **2.6 Wasserschutz**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## **2.7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet steht unter dem Einfluss der angrenzenden Kreisstraße sowie der landwirtschaftlichen Nutzung der südlich und westlich angrenzenden Flächen.

## **2.8 Denkmalschutz**

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

---

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

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

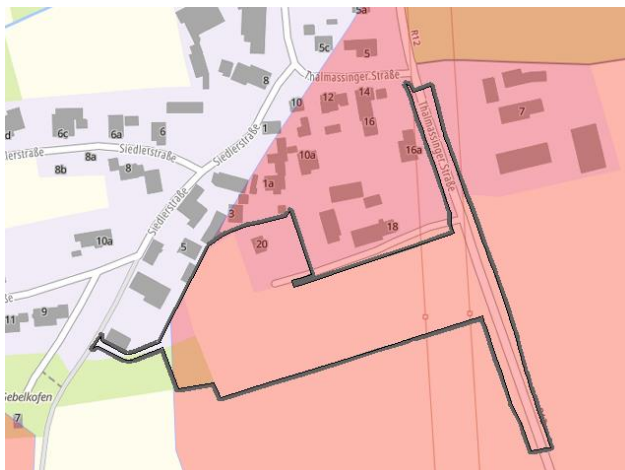
<sup>5</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für die Region Regensburg.

**Tabelle 1: Bodendenkmal D-3-7039-0614**

Quelle: BayernAtlas

Bodendenkmal	
Aktennummer	D-3-7039-0614
Kurzbeschreibung	Siedlungen der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, des Endneolithikums, der Altheimer Kultur, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und wohl der späten Latènezeit.
Verfahrensstand	Befahren 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 3: Bodendenkmal im Bereich des Planungsgebiets**

Quelle: WMS-Layer „Denkmaldaten“ des BLfD

### 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 Innenbereich verfügbar, weshalb eine Ausweisung am südöstlichen Ortsrand erfolgen soll. 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 eine Reduktion des Versiegelungsgrades durch entfallende Erschließungswege bewirkt werden.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für insgesamt 16 Wohnbaugrundstücken zwischen 530 und 890 m<sup>26</sup> handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan insgesamt um eine maßvolle und bedarfsgerechte Planung zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Verdichtungsraums.

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 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.

---

<sup>6</sup> Eine Ausnahme bildet ein Flurstück mit einer Fläche von rund 1.130 m<sup>2</sup>.

Begründung mit Umweltbericht

- 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.

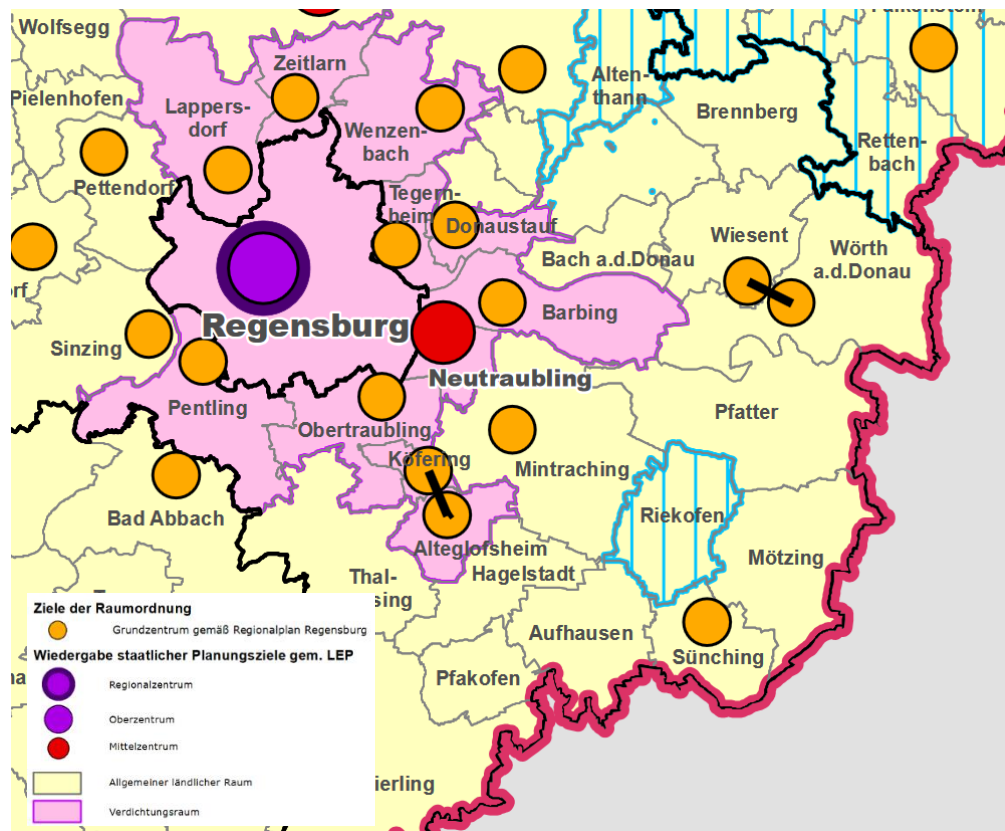
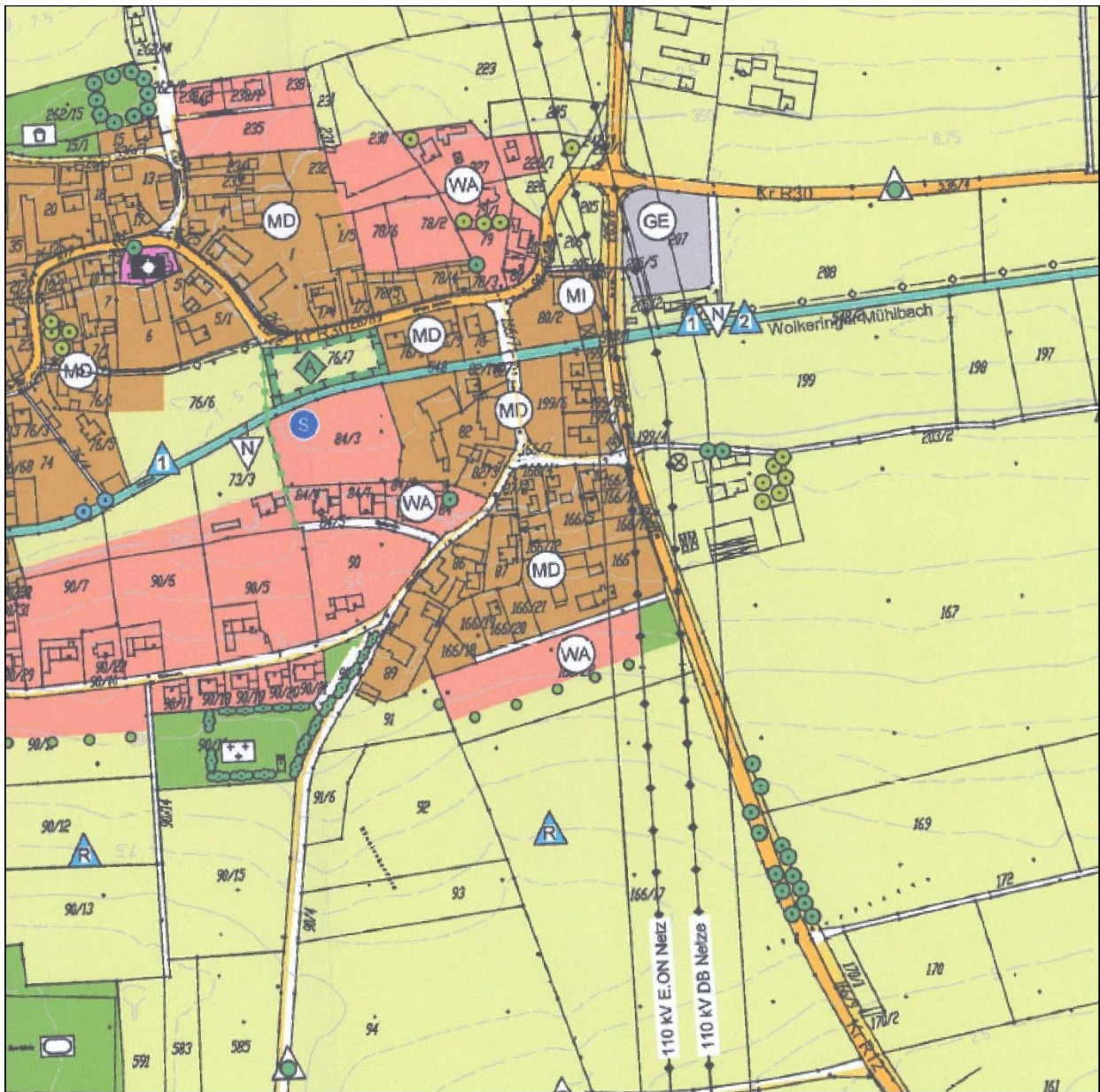


Abbildung 4: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertraubling ist das Planungsgebiet bereits zum Teil als Wohngebiet dargestellt. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches ist derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, während im Grenzbereich zum Allgemeinen Wohngebiet eine Ortsrandeingrünung festgesetzt ist. Des Weiteren ist im FNP eine Öffentliche Grünfläche im Bereich der Hochspannungsleitung zwischen Wohngebiet und der Kr R12 vorgesehen. Ein Teilbereich der nördlichen Grundstücke ist im FNP derzeit als Dorfgebiet dargestellt. Eine Anpassung des FNP erfolgt im vereinfachten Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i. d. Fassung vom 30.01.2012, Gemeinde Obertraubling



0 50 100 200 300 400 500  
Meter





























Maßstab: 1:5.000



Quelle: FNP Gemeinde Obertraubling






**Legende**

**Flächennutzungsplan**

<p><b>Bestand</b></p>        	<p><b>Planung</b></p>         	<p>Reines Wohngebiet (§3 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)</p> <p>Dorfgebiet (§5 BauNVO)</p> <p>Mischgebiet (§6 BauNVO)</p> <p>Gewerbegebiet (§8 BauNVO)</p> <p>Sondergebiet (§10 BauNVO) Zweckbestimmung Sport</p> <p>Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) Zweckbestimmung Photovoltaik</p> <p>Lage und Richtung der geplanten Erschließung</p> <p>Gebäude und Anlagen im Außenbereich</p>	<p>  <b>öffentliche Grünflächen</b></p> <p><b>Zweckbestimmung:</b></p> <p> Parkanlage</p> <p> Sportplatz</p> <p> Spiel- / Bolzplatz</p> <p> Friedhof</p> <p>  Landwirtschaftlich genutzte Flächen</p> <p> Entwicklung einer Ortsrandeingrünung</p> <p>  örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen</p>
---	---	---	---

**Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplans für die Gewässer III. Ordnung**

(Beschreibung siehe Begründung)

-  Abflachung der Ufer, Einrichtung von Pufferstreifen, Pflanzung von Ufergehölzen
-  Beseitigung von Verrohungen / 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 16 Wohnbaugrundstücken unterschiedlicher Größenordnungen (von ca. 530 m<sup>2</sup> bis 890 m<sup>2</sup>). Eine Ausnahme bildet dabei ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.130 m<sup>2</sup>. 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 und der R12.

### 4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 166 und 91 sowie die Flurstücke Nr. 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22 der Gmkg. Gebelkofen sowie Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen.

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (**Lageplan**, digitale Ortskarte im Maßstab 1:10.000) 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 vom Hundert überschritten werden.

Pro Bauparzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Errichtung der Gebäude erfolgt in einer offenen Bauweise. Als Höchstgrenze sind drei Vollgeschosse festgesetzt.

Eine Begrenzung der Wandhöhen sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Die maximale Wandhöhe baulicher Anlagen mit Erd- und Obergeschoss darf eine Höhe von 6,3 m nicht überschreiten. Bei einem ausgebauten Dachgeschoss beträgt die maximale Wandhöhe 4,5 m. Der Bezugspunkt variiert dabei zwischen den Bauparzellen und ist auf die Neigung des Geländes zurückzuführen. Um innerhalb der Bauparzellen 7 bis 11 einen ebenerdigen Garten- oder Terrassenzugang in Richtung Süden zu ermöglichen, ist eine entsprechende Anhebung des Abstands zum Straßenniveau erforderlich.

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach der Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe der Gemeinde Obertraubling.

### 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.

## 4.5 Geländemodellierung

Innerhalb der Baugrundstücke sind Abgrabungen bis 0,5 m und Auffüllungen bis zu 1,5 m zulässig. Dies resultiert im Wesentlichen aus den starken Höhendifferenzen innerhalb der Baugrundstücke und soll Flexibilität bei der Höhengestaltung der unbebauten Flächen schaffen.

## 4.6 Erschließung und Versorgung

### 4.6.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze

Die Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an die Kreisstraße R12 im Bereich der bestehenden Hochspannungsleitung. Der geplante Wohnstandort kann als verkehrsmäßig gut erschlossen angesehen werden. Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die neu geplante Erschließungsstraße. In Richtung Ortszentrum soll im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebiets zudem der entlang der Kr R12 verlaufende Gehweg (Fl.Nr. 116/11) zu einem Fuß- und Radweg ausgebaut werden. Damit ist die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Umgebung gegeben. Die auf der Kreisstraße bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung **kann in Richtung Süden versetzt werden kann**.

Im Fall einer Erweiterung des Wohngebiets in Richtung Süden sind innerhalb des Bebauungsplans zudem bereits Verkehrsflächen für einen möglichen Anschluss vorgesehen. Da die vorgesehene Wohnstraße im Bereich des Flurstücks 166/21 in einen Privatweg übergeht, gewährleistet ein Wendehammer das Wenden von Anwohnern, Lieferverkehr und Fahrzeugen der Abfallentsorgung. Entlang der neuen Straßenverkehrsfläche, die in die Siedlung führt, sind zudem fünf öffentliche Stellplätze vorgesehen.

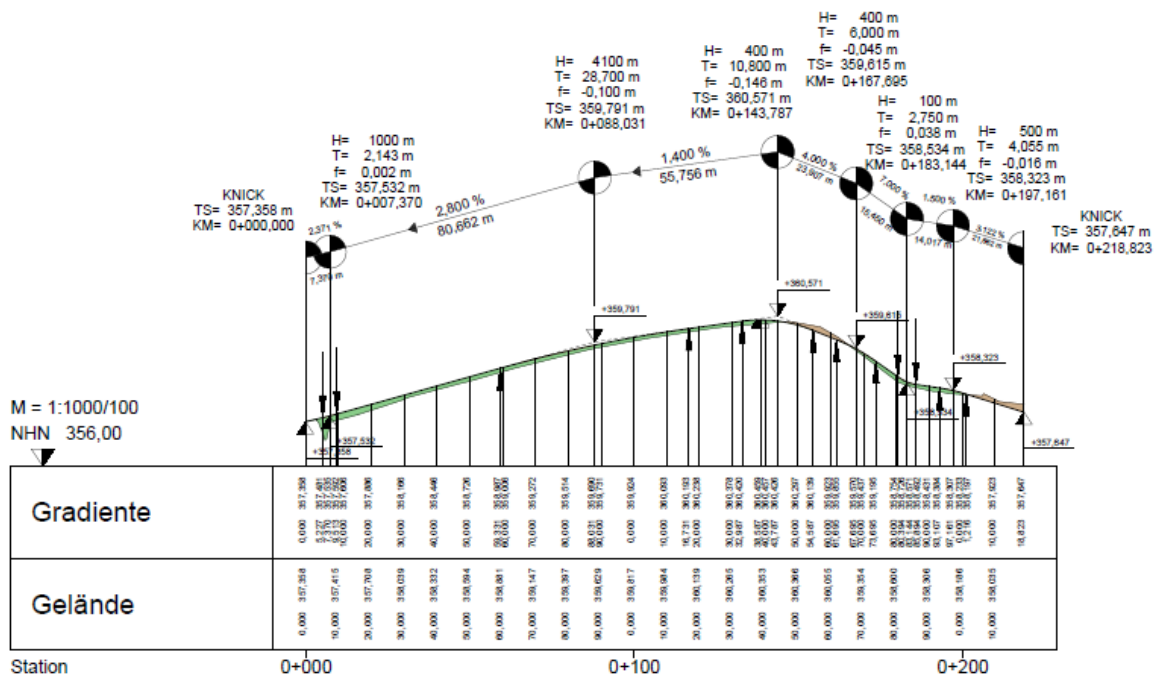


Abbildung 5: Höhenentwicklung in der Querneigung der internen Erschließungsstraße, Planstand 19.10.23, S² Beratende Ingenieure

#### **4.6.1.1 Aufschiebend und auflösend bedingte Festsetzung**

Die Kreisstraße R12 soll im Bauabschnitt 2 ausgebaut werden. Dadurch wird die aktuell als R12 bezeichnete Ortsstraße nicht mehr benötigt und in eine Gemeindeverbindungsstraße umgewidmet. Dadurch entfällt die Notwendigkeit einer Linksabiegespur. Um diese vorgesehenen Auswirkungen der Ausbaumaßnahmen der R12 zu berücksichtigen wurde eine aufschieben bedingte Festsetzung eingefügt.

Der Landkreis wird bei Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine Tempobeschränkung auf 70 km/h ortsauwärts und nachfolgend unweit vor dem Baugebiet auf 50 km/h beschränken.

#### **4.6.2 Wasserwirtschaft**

##### **4.6.3 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung (Zweckverband zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg Süd) und kann als gesichert betrachtet werden. Für den Anschluss der Parzelle 16 ist zwischen den Parzellen 4 und 5 eine Fläche mit Leitungsrecht in Richtung Siedlerstraße vorzusehen.

##### **4.6.4 Abwasserentsorgung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird über die Regenwasserkanäle und das geplante Rückhaltebecken in den Wolkeringer Mühlbach abgeleitet. Hierzu erfolgt eine gedrosselte Abgabe in den parallel zur R 12 verlaufenden Straßengraben in Richtung des Wolkeringer Bachs. Dieser verläuft ca. 200 m nördlich des Plangebiets durch die Ortschaft Gebelkofen. **Zur Entwässerung der R 12 ist ein Regenrückhaltebecken auf Fl. Nr. 199, Gemarkung Gebelkofen notwendig.** Zur Dimensionierung der Rückhalteeinrichtung wurden entsprechende Berechnungen der Firma S<sup>2</sup> Beratende Ingenieure durchgeführt.

Zur Entlastung der Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen (mit 3 m<sup>3</sup> Brauchwasser- und 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen mit je 1,0 l/s Drosselabfluss) zurückgehalten und verzögert in den Niederschlagswasserkanal abgegeben.

Derzeit läuft Oberflächenwasser aufgrund der Geländeverhältnisse in Richtung Norden ab. Aufgrund der Hanglage ist eine Ableitung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze notwendig, die das Wasser in die Rückhaltevorrichtung führt. Hierfür ist **ein Regerückhaltebecken im Süden vorgesehen. Eine Versickerung ist entsprechend eines Versickerungsgutachten nicht möglich.**

Im Übrigen erfolgt die Entwässerung des Gebietes (Schmutzwasser) durch einen Anschluss an das hierfür ausreichend dimensionierte kommunale Kanalnetz. Der Anschluss des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt an die Mischwasserkanalisation des AZV Pfattertal.

##### **4.6.5 Energie und Telekommunikation**

Die Strom- und Gasversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

#### **4.7 Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Pflanzung von mindestens 6 Einzelbäumen an der Erschließungsstraße
- Ausbildung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Belag

- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen und Sträuchern im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume ist wählbar.
- Ortsrandeingrünung durch Baumpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze (Parzelle 7 bis 11)

#### 4.8 Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>
Wohngebiet (16 Parzellen)	<b>11.455 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünflächen	<b>2.080 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Trafostation	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Sammelstelle Abfall	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsflächen (inkl. Straßenböschung und öffentliche Parkflächen/Grünstreifen)	<b>5.684 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>19.132 m<sup>2</sup></b>



## 5 Umweltbericht

### 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit 16 Bauparzellen zu schaffen. Zur landschaftlichen Einbindung ist eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich vorgesehen.

### 5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Gebelkofen an der Kreisstraße R12 und hat eine Ausdehnung von ca. 1,9 ha. Der Planungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

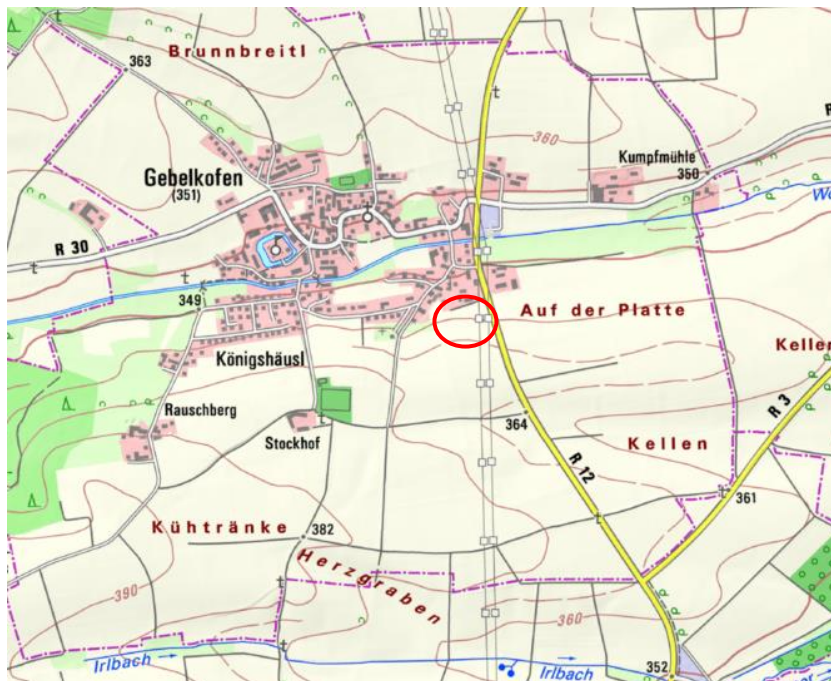


Abbildung 6: Lage des Planungsgebiets, Ausschnitt aus der TK 25

Quelle: BayernAtlas

### 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 Untergrund<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> BfN (2012): Landschaftsstreckbrief: 6200 Donau-Isar-Hügelland.  
<https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/6200.html>

### 5.3.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) überwiegend geprägt von pleistozänem Löß oder Lößlehm aus dem Quartär, welcher sich als feinsandiger, karbonatischer Schluff oder tonigem Schluff darstellt und in die geologische Einheit des Älteren Naabtertiärs/Feldspatsand mit Feldspat führenden Mittel- bis Grobsand übergeht. 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.

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 abtransportiert. Vermeidungsmaßnahmen, wie etwa die Teilversiegelung von Stellplatzflächen oder die flächenmäßige Begrenzung der versiegelten Flächen durch die Grundflächenzahl (GRZ), können die Auswirkungen reduzieren.

### 5.3.3 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. 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. Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung nicht zu rechnen. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt jedoch dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Mit der erforderlichen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann die Grundwasserneubildung unterstützt 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 entlang 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 verbotstatbestandmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die durch den Straßenverkehr einhergehenden Lärmemissionen wirken sich beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus. Aufgrund der Kulissenwirkung der

bestehenden Bebauung 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.

### **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 650–850 mm mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter<sup>8</sup>.

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten. Vielmehr wird mit der Durchgrünung ein positiver Effekt erzielt.

### **5.3.6 Schutzgut Landschaft**

Die Planungsgebietsfläche liegt am südöstlichen Rand des Ortes Gebelkofen und schließt an die bestehende Bebauung an. Die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist zudem geprägt durch die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen sowie der parallel zur Straße verlaufenden Hochspannungsleitung und 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-3-7039-0614 (Siedlungen der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, des Endneolithikums, der Altheimer Kultur, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und wohl der späten Latènezeit). Vor Beginn der Erdarbeiten muss 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.

---

<sup>8</sup> Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999): ABSP Bayern, Landkreis Regensburg. München.

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), 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 von etwa Dachflächen auf dem Grundstück versickert werden. Um eine schadlose Ableitung des aus der Hanglage resultierenden Oberflächenwassers zu gewährleisten, wird im Bereich der Einmündung zur Kr R12 ein Regenrückhaltebecken erstellt. Des Weiteren sind in den Textlichen Hinweisen einige Maßnahmen zum Bodenschutz formuliert.

###### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung 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.

### 5.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt.

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche (**Variante Abbiegespur**):

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	19.132 m <sup>2</sup>
Bestehende Verkehrsflächen und Straßenböschungen	- 3.015 m <sup>2</sup>
Bestehende Bebauung (Flurstück 166/20)	- 887 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen einschließlich Regenrückhaltebecken	- 2.025 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsrelevante Fläche</b>	<b>13.205 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffsflächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Intensiv genutzter Acker
- Straßenböschung
- intensiv gepflegte Grünflächen

Demnach handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Die Eingriffsschwere der Planung wird mit einer festgesetzten GRZ  $\leq 0,35$  als Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B). Demzufolge ergibt sich aus dem Typ B1 ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Dieser kann durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen verringert werden und wird demnach auf 0,25 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von **3.301 m<sup>2</sup>**.

**Wird die Abbiegespur nicht gebaut entfallen 356 m<sup>2</sup> Fläche, das entspricht ein Ausgleichsbedarf von 3.212 m<sup>2</sup>.**

Ein Teilausgleich kann durch die Schaffung von Extensivgrünland innerhalb der südlichen Grünfläche unterhalb der Hochspannungsleitung erfolgen. Die Fläche umfasst 1.200 m<sup>2</sup>. Zur Entwicklung einer arten- und blütenreichen Wiese ist ein Oberbodenabtrag von ca. 10 cm erforderlich. Um zukünftige Nährstoffeinträge zu vermeiden, soll das aus dem Süden anfallende Hangwasser zusätzlich über einen Graben abgeleitet werden.

Zur Ansaat ist ausschließlich autochthones Saatgut (Herkunftsregion 16: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zulässig. Die Wiesenansaat soll idealerweise Mitte bis Ende September durchgeführt werden. Bei der Saatgutmischung ist auf autochthones Saatgut und ein Mischungsverhältnis von je 50% Kräuter und Gräser zu achten. Entwicklungsziel ist eine arten- und blütenreiche Glatthaferwiese, die 2x jährlich ab Mitte Juni und September gemäht wird. Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu verwerten. Das Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln und mineralischen oder organischen Düngern ist zu unterlassen.

Mit den dargelegten Maßnahmen geht eine Verbesserung des Lebensraumes auf einer Gesamtfläche von 1.200 m<sup>2</sup> einher, so dass diese als Ausgleich im Gebiet zu werten ist.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von **2.101 m<sup>2</sup>** erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 246, Gmkg. Niedertraubling, **in der Gemeinde Niedertraubling**. Hier soll angrenzend an eine bestehende Ausgleichsfläche (Entwicklung eines Ackers zu Feldgehölz mit Saum, Ökokonto der Gemeinde Obertraubling) der erforderliche Ausgleich erbracht werden bzw. vom Ökokonto abgebucht werden.

### Maßnahmen

- Pflanzung standortgerechter Strauch- und Baumarten aus gebietsheimischer Herkunft, Entwicklung eines mind. 4 m breiten Saums durch Ansaat einer Wiesenmischung regionaler Herkunft, vollständiger Verzicht auf Düngung auf der gesamten Teilfläche.
- Entlang der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden MERO-Fernleitung ist ein mindestens 5 m breiter Saum anzulegen, der nicht bepflanzt werden darf.
- Pflege: Mahd des Gras- und Krautsaumes etwa alle 1 bis 2 Jahre im Herbst mit Abtransport des Mähgutes;

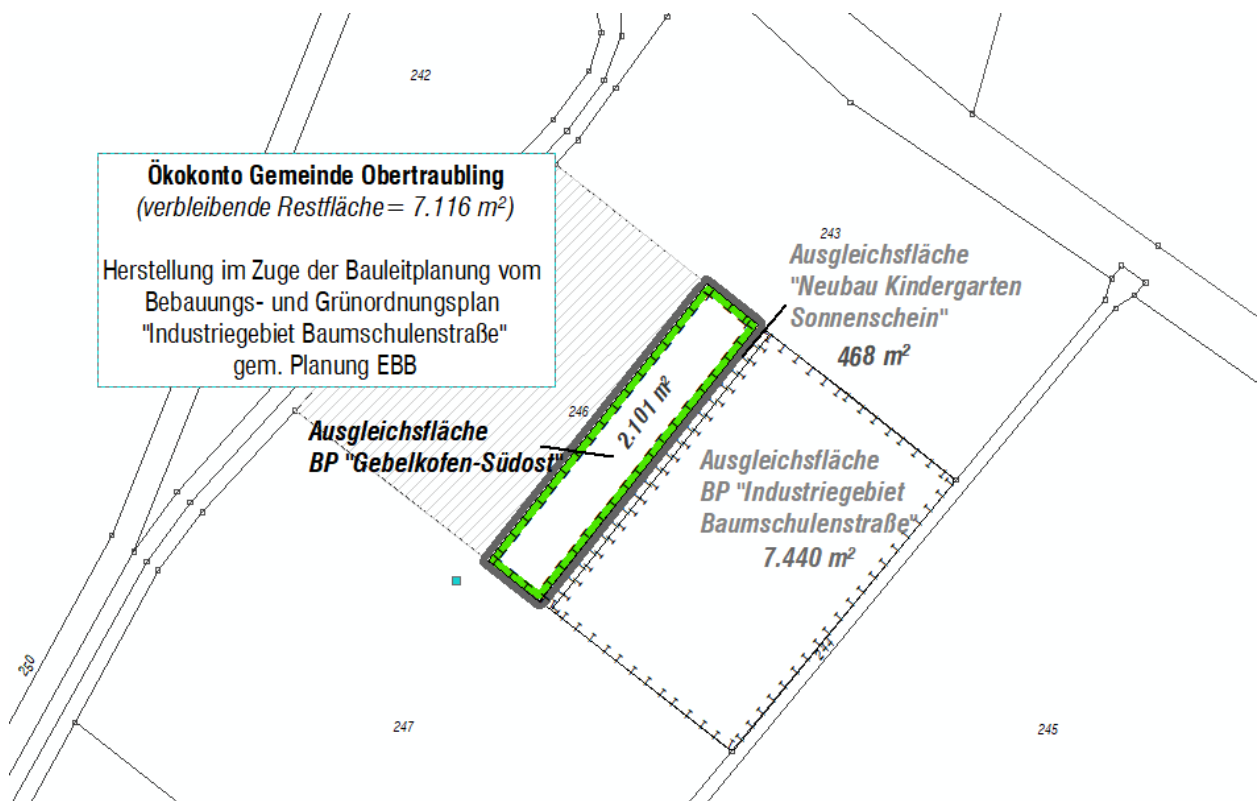


Abbildung 7: Ausgleichsfläche Fl. Nr. 246, Gmk. Niedertraubling, Gemeinde Obertraubling, dunkelgrün=Feldgehölz, türkis=mind. 4 m breiter Saum