

## 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Obertraubling

Zur parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Demenzpflegeeinrichtung Kleinfeldstraße“



LUFTBILD

ohne Maßstab

Fassung vom 19.12.2022

Entwurfsverfasser:



GESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR mbH  
MARTIN SCHEUERER DIPL. ING. ARCHITEKT  
BIRGIT SCHEUERER PROF. DR. ING. ARCHITEKTIN

93059 REGENSBURG WÖHRDSTR. 54C  
TELEFON 09 41 - 58 618 10  
TELEFAX 09 41 - 58 618 28

— KEHRER-TECHNIK —

LAPPERDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG  
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34  
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE  
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

## Inhaltsverzeichnis

<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Planzeichnung Flächennutzungsplanänderung	3
Begründung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB	4-17
Umweltbericht	18-32

## Begründung

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Gemeinderat Obertraubling hat in seiner Sitzung vom 16.12.2019 beschlossen, den seit 11.10.2012 wirksamen Flächennutzungsplan durch seine 7. Änderung anzupassen. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Obertraubling erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Demenzpflegeeinrichtung Kleinfeldstraße“ in Niedertraubling.

**Anlass für die Flächennutzungsplanänderung** ist die geplante Ansiedlung einer Demenzpflegeeinrichtung in der Gemeinde Obertraubling. Die Änderungsfläche ist im bisherigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftlich genutzte Fläche“ erfasst.

Der Bevölkerungsstand der Gemeinde Obertraubling lag im Jahr 2019 laut Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik bei 8.442 Personen. Für das Jahr 2039 werden ca. 9.400 Personen im Gemeindegebiet prognostiziert. Die Bevölkerung der Gemeinde wächst.

2019 lebten 1.569 Personen im Alter von 65 und älter im Gemeindegebiet der Gemeinde Obertraubling. Bis zum Jahr 2039 soll die Personenzahl der 65-Jährigen und älter auf ca. 2.500 ansteigen.

Entsprechend steigt auch der Bedarf an Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Laut der Deutschen Alzheimer Gesellschaft e. V. liegt bei Menschen über 65 Jahren die Prävalenz von Demenzen bei 8,6 %.

Die Gemeinde Obertraubling verfügt nach Tabelle 31 der Broschüre „Statistik kommunal 2021, Gemeinde Obertraubling 09 375 179; Eine Auswahl wichtiger Statistischer Daten“ über eine „Einrichtung für ältere Menschen“ mit 144 verfügbaren Plätzen, von denen 2020 131 belegt waren. Hierbei handelt es sich um das „Zentrum für Betreuung und Pflege Phönix“, welches nicht ausschließlich auf die Betreuung demenzerkrankter Menschen spezialisiert ist, sondern auch weitere pflegerische Betreuungsangebote anbietet.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen und somit der geordneten baulichen Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan hat dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Schutzgüter werden im gesonderten Teil, dem Umweltbericht, behandelt.

#### 1.2 Aussagen übergeordneter Planungen

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden gem. Art. 21 BayLPIG im

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 und im Regionalplan der Region Regensburg konkretisiert.

Unter den Grundsätzen der Raumplanung werden allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen verstanden. Die Grundsätze dienen als Direktiven, sind jedoch im Wege der Abwägung durch öffentliche oder private Belange von höherem Gewicht überwindbar. Bei den Zielen der Raumordnung handelt es sich im Gegensatz zu den Grundsätzen um verbindliche planerische Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogener, textlicher oder zeichnerischer Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und/oder Sicherung des Raums. Die Ziele der Raumordnung haben Normcharakter.

### **1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Gemäß Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) liegt die Gemeinde Obertraubling im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg (Region 11).

#### Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumplanung:

Für die vorliegende Bauleitplanung sind im Wesentlichen folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 relevant:

#### **Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (LEP 1.1)**

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen  
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung von Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Durch die Ermöglichung der Entstehung einer Demenzpflegeeinrichtung kann eine neue Einrichtung der Daseinsvorsorge geschaffen werden. Gleichzeitig bringt die Entstehung dieser neue Arbeitsplätze mit sich. Das Ziel und der Grundsatz, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, ist durch die Planung erfüllt.

#### **Demographischer Wandel (LEP 1.2)**

- 1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen  
(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

- 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

Wie eingangs beschrieben ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Obertraubling in den nächsten Jahren positiv. Dies gilt auch für die Bevölkerung über 65 Jahren, deren Risiko an Demenz zu erkranken mit dem Alter steigt. 2019 lebten 1.569 Personen im Alter von 65 und älter im Gemeindegebiet der Gemeinde Obertraubling. Bis zum Jahr 2039 soll die Personenzahl der 65-Jährigen und älter auf ca. 2.500 ansteigen. Somit ist ein Bedarf an weiteren Pflegeplätzen für an Demenz erkrankte Menschen gegeben. Ferner können durch die Realisierung der Pflegeeinrichtung neue und dauerhafte Arbeitsplätze geschaffen werden. Die genannten Ziele des Landesentwicklungsprogramms bezüglich des demographischen Wandels sind durch die Planung erfüllt.

### **Zentrale Orte (LEP 2.1)**

- 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

- 2.1.2 Festlegung der Zentralen Orte sowie der Nahbereiche

(Z) Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:

- a) Grundzentren,
- b) Mittelzentren,
- c) Oberzentren,
- d) Regionalzentren und
- e) Metropolen.

(Z) Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt.

- 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten.

(G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

- 2.1.6 Grundzentren

(Z) Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

(G) Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Die Gemeinde Obertraubling ist im Regionalplan der Region 11 als Grundzentrum festgelegt. Als solches soll es die Funktionen eines Zentralen Ortes erfüllen. Als solche hat die Gemeinde den vorgenannten Zielen und Grundsätzen nachzukommen. Die Planung ermöglicht die Errichtung einer Einrichtung der Daseinsvorsorge in unmittelbarer Nähe. Den Zielen und Grundsätzen, die durch einen Zentralen Ort zu erfüllen sind, wird durch die Planung nachgekommen.

### **Gebietskategorien (LEP 2.2)**

- 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum
- Verdichtungsraum

Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

- Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- Sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- Sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

- 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Die Gemeinde Obertraubling ist in der Strukturkarte (Anhang 2 des LEP 2013) dem Verdichtungsraum zugeordnet. Die Planungsfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle „Kolonialwaren Zwerger“, die wochentags stündlich angefahren wird, befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

### **Flächensparen (LEP 3.1)**

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

Die Änderungsfläche befindet sich unmittelbar am Ortsrand und ist über die Kleinfeldstraße bereits erschlossen. Somit müssen für die Erschließung keine neuen Strukturen hergestellt werden.

### **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2)**

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Fläche für die geplante Einrichtung befindet sich am Ortsrand und ist bereits bebaut. Ein bereits erschlossenes Grundstück soll umgestaltet werden. Dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird durch die Planung nachgekommen.

### **Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (LEP 3.3)**

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Östlich an die Fläche schließt sich ein allgemeines Wohngebiet an. Nördlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Westlich und südlich befindet sich eine Bahngleisstrecke, dahinter der Wertstoffhof der Gemeinde Obertraubling. Durch die Ausweisung findet damit keine Zersiedelung statt. Die angrenzenden Flächen sind mit der geplanten Nutzung verträglich.

### **Natur und Landschaft (LEP 7.1)**

- 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche  
(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrssarme Räume sollen erhalten werden

Durch das Nutzen vorhandener Infrastrukturen wird auch diesem Grundsatz nachgekommen.

### **Soziales (LEP 8.1)**

- (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten
- (Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit

Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Nach den aktuellen demographischen Prognosen der Gemeinde Obertraubling wird es künftig einen höheren Bedarf an Pflegeplätzen für Menschen mit Demenzerkrankungen geben. Die Änderung des Flächennutzungsplans kommt den Zielen bezüglich sozialer Angelegenheiten des Landesentwicklungsprogramms nach.

Weiter sind keine für die Flächennutzungsplanänderung relevanten landesplanerischen Ziele und Grundsätze betroffen. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms sind in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

### **1.2.2 Regionalplan 11 der Region Regensburg**

Nach „Karte 1 Raumstruktur“ des Regionalplans 11 der Region Regensburg ist das gesamte Gemeindegebiet Obertraubling dem Verdichtungsraum um Regensburg zugeordnet. Nach „Karte 1a Strukturkarte mit Grundzentren“ handelt es sich bei der Gemeinde Obertraubling um ein Grundzentrum.

Für die vorliegende Bauleitplanung sind im Wesentlichen folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalplans 11 der Region Regensburg relevant:

#### **All 3.1 Verdichtungsraum Regensburg**

- 3.1.1 Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg  
(G) Es ist anzustreben, den Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort in Deutschland und Europa sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeiten Bevölkerung erhalten und verbessert wird.

Zur Erhaltung und Entwicklung der Attraktivität als Wirtschaftsstandort und Lebensraum zählt auch die Bereithaltung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

#### **All 1.3 Siedlungsschwerpunkte**

- 1.3.1 (Z) Als Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich Regensburg mit zentralörtlichen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftliche, sozialen und kulturellen Grundbedarfs werden die nachfolgenden Gemeinden bestimmt:
  - Obertraubling
  - ...
- 1.3.2 (G) Für Aufgaben der qualifizierten Grundversorgung kommt insbesondere den Siedlungsschwerpunkten Lappersdorf, Nittendorf und Obertraubling besondere Bedeutung zu.

#### **All 2.3 Siedlungsschwerpunkte**

- (Z) Die Siedlungsschwerpunkte sollen in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

## **BII Siedlungswesen**

- 1 Siedlungsstruktur  
Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.
- 1.1 Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden.  
Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.

Die Planung folgt dem durch die Bevölkerungsprognosen ermittelten Trend und weist bedarfsgerecht eine neue Einrichtung der Daseinsvorsorge aus. Die Ausweisung erfolgt an einer in den Ortsteil eingebundenen Stelle. Die Planung erfüllt die Ziele der Siedlungsstruktur des Regionalplans.

## **B IV Gewerbliche Wirtschaft**

- 1 Regionale Wirtschaftsstruktur
- 1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.
- 1.1.2 Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass
  - die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
  - der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,
  - ...
- 1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

Die Ansiedlung einer Demenzpflegeeinrichtung schafft einige neue Arbeitsplätze und erfüllt damit die Vorgaben des Regionalplans in Hinsicht der Regionalen Wirtschaftsstruktur.

## **B V Arbeitsmarkt**

- 1 Arbeitsmarktausgleich
- 1.1 Das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sollen sich innerhalb der Region und nach Möglichkeit innerhalb jedes mittelzentralen Verflechtungsbereiches (regionaler Arbeitsmarkt) ausgleichen. Im Interesse dieses Ausgleichs soll darauf hingewirkt werden, dass für die in der Region wohnhaften Erwerbspersonen ein nach Zahl und Qualität ausreichendes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung steht und dass andererseits die berufliche Qualifikation der Erwerbspersonen den Erfordernissen der Wirtschaft entspricht. Auf eine Erhöhung insbesondere der beruflichen Mobilität soll hingewirkt werden.

- 1.2 Insbesondere soll angestrebt werden
  - den regionalen Arbeitsmarkt Regensburg als Schwerpunkt der Arbeitsplatzzentralität zu sichern und weiterzuentwickeln, aber auch die hohen Tagesauspendlerquoten vor allem in den Randgebieten des Mittelbereichs verringern;
  - ...

Mit der Entstehung einer Demenzpflegeeinrichtung werden neue Arbeitsplätze im Verdichtungsraum Regensburg geschaffen. Den Vorgaben, die der Regionalplan zum Arbeitsmarkt macht, wird somit nachgekommen.

## **B VIII Gesundheits- und Sozialwesen**

- 4 Sozialwesen  
Für die Einrichtungen und Dienste des Sozialwesens sollen möglichst wohnungsnah oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig zu erreichende Standorte angestrebt werden.
- 4.1 Einrichtungen für Behinderte, Rehabilitation  
Die Versorgung der Behinderten soll insbesondere in den Landkreisen Cham und Regensburg verbessert werden.
- 4.2 Einrichtungen der Altenhilfe  
Die Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe sollen insbesondere im Oberzentrum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i. d. OPf. und in den Mittelzentren Cham und Kelheim ausgebaut werden.
- 4.3.1 Zur Verbesserung der gesundheitlichen und sozialpflegerischen Betreuung soll das Netz von Sozialstationen mit sozialen Pflegediensten in Haus-, Familien-, Alten- und Krankenpflege durch die Errichtung weiterer Sozialstationen im Landkreis Cham, Kelheim sowie im Raum Regensburg ausgebaut werden.

Durch die Inbetriebnahme einer spezialisierten Demenzpflegeeinrichtung werden andere Einrichtungen der Altenhilfe entlastet. Die Ausweisung entspricht den Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich des Gesundheits- und Sozialwesens.

### **1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertraubling**

Der Gemeinderat Obertraubling hat in seiner Sitzung vom 16.12.2019 beschlossen, den seit 11.10.2012 wirksamen Flächennutzungsplan durch seine 07. Änderung anzupassen, da der gültige Flächennutzungsplan nicht die beabsichtigte Nutzung wiedergibt.

## 2 Lage und Bestandssituation der Änderungsbereiche

### 2.1 Lage und derzeitige Nutzung

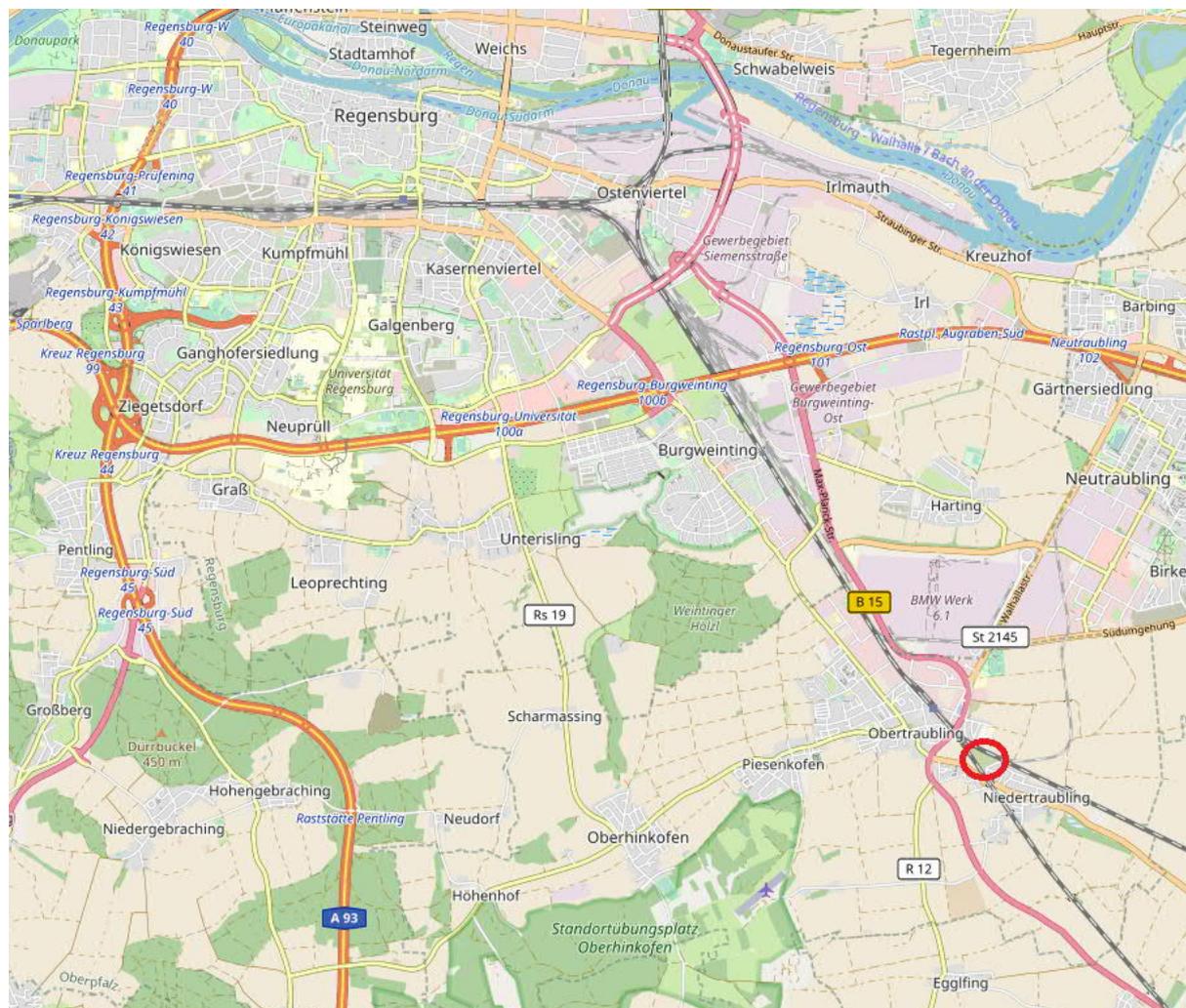


Abbildung 1: Verortung des Änderungsbereiches (rot markiert), maßstabslos (Quelle: © OpenStreetMap.org)

Die beabsichtigten Änderungsflächen befinden sich im Norden von Niedertraubling. Es handelt sich um die Fläche mit der Flurnummer 306 Gemarkung Obertraubling. Nördlich liegt eine extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, dahinter befinden sich ca. 150 m nördlich Bahngleise. Westlich grenzen an die Fläche ebenfalls Bahngleise hinter einer Lärmschutzwand an. Siedlungsstrukturen mit einer Bebauung aus Einfamilienhäusern befinden sich südlich wie östlich. Momentan ist die Fläche mit einer einstöckigen Gartenlaube bebaut. Das Grundstück verfügt über einen großzügigen, unbebauten Garten. Vor dem Gebäude befindet sich eine versiegelte Parkplatzfläche.

### 2.2 Aussagen zu Natur und Landschaft

Nächstbefindliche Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet 7038-371, „Standortübungsplatz Oberhinkofen“ ca. 2 km im Westen,
- Vogelschutzgebiet 7040-471 „Donau zwischen Regensburg und Straubing“ ca. 5 km im Norden

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebietes bleiben von den Planungen unberührt.

Naturschutzgebiete:

Im Umkreis von 5 km um dem Änderungsbereich liegen keine Naturschutzgebiete.

Im Bayernatlas erfasste Biotope im Umkreis von 1 km:

Amtlich kartierte Biotope sowie gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind im näheren Umkreis vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope sind:

- Biotop 7039-0078, Bahnbegleitende Heckenstrukturen zwischen Obertraubling und Hagelstadt in ausgeräumter Agrarlandschaft, 200 m südöstlich
- Biotop 7039-0070, Bahnbegleitende Heckenstrukturen an der Bahnlinie Obertraubling-Passau zwischen Obertraubling und Oberehring, 500 m östlich
- Biotop 7039-0055, Erlenwald am SO-Rand von Niedertraubling, 1 km südöstlich

Bodendenkmäler:

Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Bodendenkmal D-3-7039-0622, „Siedlungen der Frühbronzezeit, der Spätlatènezeit und des Frühmittelalters, Bestattungsplätze der Schnurkeramik und Frühmittelalters, Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitdarstellung.“

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Die Verweise und Vorgaben sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Baudenkmäler:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler. Die nächstgelegenen Baudenkmäler im Umreis eines Kilometers sind:

- D-3-75-179-5, Kuhstall Hofmarkstraße 1, ca. 600 m südöstlich
- D-3-75-179-5, Amtshaus, Brauhaus, syn. Bräuhaus, Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer, Hofmarkstraße 1b ,600 m südöstlich
- D-3-75-179-5, Amtshaus, Brauhaus, Hofmarkschloss, Wasserschloss, Nähe Hofmarkstraße, Nähe Schlosstraße ,600 m südöstlich
- D-3-75-179-6, katholische Kirche St. Peter, Schlosstraße 6, 600 m südöstlich
- D-3-75-179-1, katholische Pfarrkirche St. Georg, St.-Georg-Straße 1, ca. 800 m nordwestlich

Die Baudenkmäler werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

### 3 Erläuterung des vorliegenden Planungskonzeptes

#### 3.1 Ziele der vorliegenden FNP-Änderung:

- Nachkommen der landesplanerischen Vorgaben in Form von Bereithaltung einer Einrichtung der Daseinsvorsorge
- Gesteigerter Bedarf an Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch Bevölkerungsprognosen
- Reduzierte Flächeninanspruchnahme gem. Art. 6 Abs. 2 BayLPIG durch Nutzung bereits vorhandener Erschließungen

#### 3.2 Geplante Änderungen

##### Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft einen zentral gelegenen Bereich nördlichen Ortsrand des Ortsteils Niedertraubling. Mit der Einbeziehung der Fläche wird eine bisher unbeplante Fläche überplant. Sie liegt zwischen den Bahnstrecken Obertraubling- Hagenstadt und Obertraubling-Passau angrenzend an ein Wohngebiet. Auf der Fläche soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

##### Größe und Art der Nutzung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.322 m<sup>2</sup>. Die Erschließung ist über die Kleinfeldstraße gesichert.



Abbildung 2: Änderungsbereich auf Flurnummer 306 des Flächennutzungsplans, maßstabslos.

Neu auszuweisende Fläche:

Bezeichnung der Fläche	Geplante Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)
Fl. Nr. 306 Gemarkung Obertraubling	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	1.322 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>1.322 m<sup>2</sup></b>

#### 3.3 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezieller Artenschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist innerhalb des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan zu erstellen. Flächen, die überbaut werden, sind mittels naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung unter der Anwendung des Leitfadens „Bauen im

Einklang mit der Natur und Landschaft“ zu bewerten und auszugleichen. Die sich daraus ergebende notwendige Ausgleichsfläche ist extern herzustellen.

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung ist über die unmittelbar angrenzende Kleinfeldstraße bereits gegeben.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestellen „Kolonialwaren Zwerger“ (ca. 250 m südöstlich) gewährleistet.

Details zur Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation, Abfallentsorgung) werden im Bebauungsplanverfahren und der Erschließungsplanung festgelegt.

### **3.5 Immissionsschutz**

Für das Bebauungsplanverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, um die Lärmimmissionen aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und sie im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie in seinem Umfeld begrenzen zu können.

### **3.6 Altlasten**

Altlasten sind beim Landratsamt Regensburg auf der Änderungsfläche bisher nicht bekannt. Sollten jedoch Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, ist dies den zuständigen Fachstellen umgehend mitzuteilen. Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit den Fachstellen abzustimmen.

### **3.7 Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Grundwasser**

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Die Grenzen zweier Wassersensibler Bereiche befinden sich ca. 150 m südöstlich und 300 m nordwestlich. Es handelt sich hierbei um wassersensible Bereiche, die vom ca. 400 m entfernten Litzelbach ausgehen. Über den Grundwasserstand sowie die Geologie des Untergrundes ist nichts bekannt.

### **3.8 Klimaschutz**

Auch den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG durch die Planung Rechnung getragen werden. Sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Ferner sollen die Ausgleichsmaßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung den Status-quo auch hinsichtlich des Klimaschutzes erhalten.

### 3.9 Flächenbilanz

Es werden folgende (Bau-) Flächen ausgewiesen und dargestellt:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	1.322
<b>Gesamt</b>	<b>1.322</b>

### 4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächen stehen angesichts der angespannten Marktsituation nicht zur Verfügung. Die Fläche eignet sich ideal für die Errichtung einer Demenzpflegeeinrichtung, da sie bereits erschlossen und bebaut ist. Außerdem kollidiert die Nutzung nicht mit den angrenzenden Wohn-, Verkehr- und landwirtschaftlichen Nutzungen. Andere städtebaulich, lage- und erschließungstechnisch ähnlich geeignete Grundstücke wie beispielweise 161, 161/2, 161/3 oder 1477 (alle der Gemarkung Obertraubling) konnten aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht näher betrachtet werden. Für das gemeindliche Grundstück Flurnummer 176/6 der Gemarkung Obertraubling sprach sich der Gemeinderat bereits frühzeitig dafür aus, dieses als Grünfläche in der Ortsmitte zu erhalten.

## 5 Literaturverzeichnis

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BayDSchG: Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: BayernAtlas digital, Stand: Mai 2022

Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographiespiegel für Bayern, Gemeinde Obertraubling, Berechnungen bis 2039, Internet: [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09375179.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09375179.pdf) (Stand: August 2021).

Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, Gemeinde Obertraubling 09 375 179; Eine Auswahl wichtiger Statistischer Daten, 2022

BayLplG: Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-W), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675) geändert worden ist

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2013: Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V., Selbsthilfe Demenz, Infoblatt 1, Juni 2020

Regionaler Planungsverband Regensburg (RP) 2020: Regionalplan Region Regensburg 11

## Umweltbericht

### INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung .....	19
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Baugebiets.....	19
Rechtliche Grundlagen .....	19
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	20
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	28
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	29
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	29
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	29
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	30
8. Zusammenfassung.....	30
9. Literaturverzeichnis .....	31

## 1. Einleitung

### Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Baugebiets

Planungsrechtliche Voraussetzungen sowie Art und Umfang des Baugebietes sind der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen, der im Parallelverfahren erstellt wird.

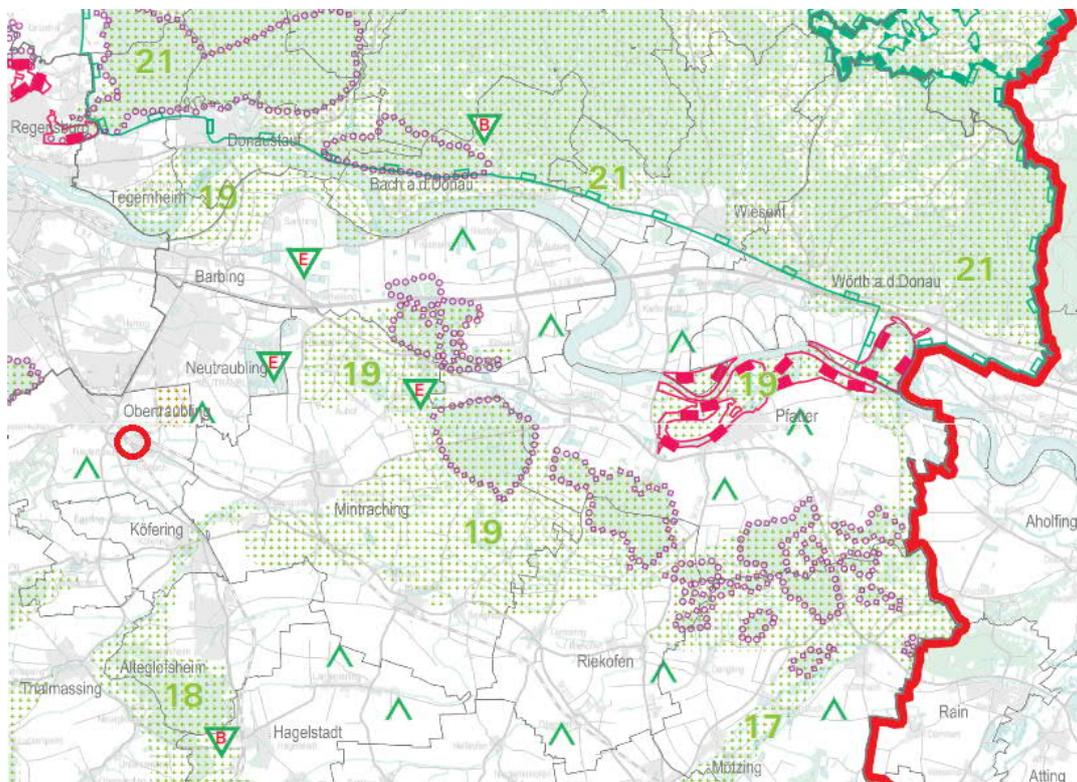
### Rechtliche Grundlagen

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Wassergesetz.

### Regionalplan

Nach „Karte 1 Raumstruktur“ des Regionalplans 11 der Region Regensburg ist das gesamte Gemeindegebiet Obertraubling dem Verdichtungsraum um Regensburg zugeordnet. Nach „Karte 1a Strukturkarte mit Grundzentren“ handelt es sich bei der Gemeinde Obertraubling um ein Grundzentrum.

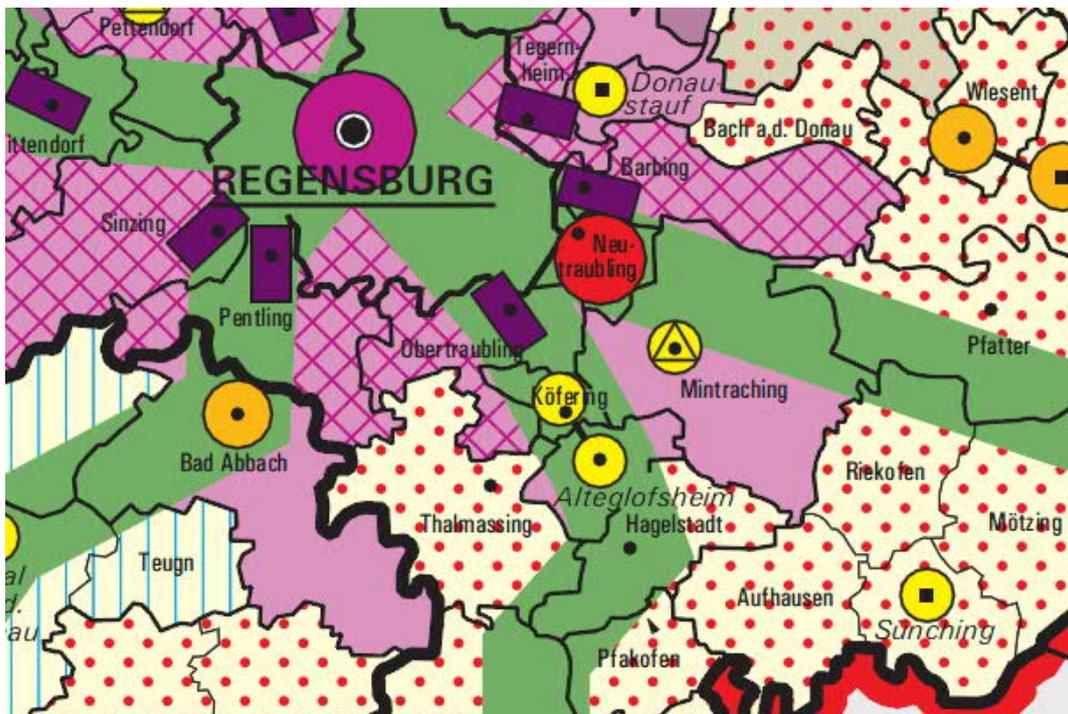
Der Planungsbereich (roter Kreis) liegt außerhalb von im Regionalplan hinsichtlich



„Erholung“ und „Landschaft“ erfassten Flächen.

Ausschnitt aus Karte 7 und 10 Landschaft und Erholung des Regionalplans der Region 11 Regensburg  
(roter Kreis = Planungsgebiet)

Das Plangebiet liegt in der „Äußeren Verdichtungszone“ von Regensburg. Obertraubling ist in der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplans als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet. Ferner liegt die Gemeinde in einer Überregionalen Entwicklungsachse.



Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans der Region 11 Regensburg

## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei Stufen nach geringer, mittlerer bzw. hoher Erheblichkeit.

### Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Dungau im unterbayerischen Hügelland. Die Umgebung ist weitestgehend eben und in den Umlandbereichen landwirtschaftlich genutzt. Eine größere zusammenhängende Waldfläche befindet sich ca. 1 km südwestlich am Ortsausgang von Niedertraubling. Das Lokalklima ist beeinflusst durch die nahegelegenen großflächigen Siedlungsstrukturen von Obertraubling und den kleinerflächigen von Niedertraubling, möglicherweise durch die beiden Bahndämme, die sich

nördlich der Fläche treffen sowie durch die umgebenden, agrarwirtschaftlich genutzten Flächen.

Lufttragende Immissionen (Lärm, Schadstoffe) sind durch die angrenzenden Bahnlinien sowie die ca. 400 m in westlicher Entfernung befindliche Bundesstraße B15 zu erwarten.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase, besonders am Anfang während der Erdarbeiten, ist von einem erhöhten LKW-Verkehr auszugehen. Damit verbunden ist eine erhöhte Feinstaubbelastung.

Anlagebedingt führen die versiegelten Flächen sowie die Dachflächen zu einer Erwärmung. Es werden keine Luftschneisen durch das geplante Bauwerk unterbrochen. Nachfolgende Maßnahmen tragen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bei. Somit kann den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG Rechnung getragen werden.

#### Ergebnis:

Aufgrund der Kleinräumigkeit der geplanten Maßnahme sowie aufgrund seiner Lage am Ortsrand, ist insgesamt nur von einer geringen Erheblichkeit durch den Eingriff für das Lokalklima auszugehen.

### **Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Laut der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) kommen im Planungsgebiet Böden und Gesteine des Mittleren Quartärs (Pleistozän) in Form von Löß oder Lößlehm mit feinsandigem/karbonatischen/karbonatfreien Schluffen vor. Nach ingenieurgeologischer Karte liegen hier bindige, feinkörnige Lockergesteine mit geringer bis mittlere Tragfähigkeit als Baugrundtyp vor.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase werden große Bodenbewegungen, z.B. beim Aushub der Gebäudefundamente und besonders der Auskofferung im Gebäudebereich inklusive der Zufahrt zur Tiefgarage notwendig. Die Bodenstruktur verändert sich dadurch komplett. Durch die Gebäudeerrichtung werden ca. 60 % der Flurnummer 306 Gemarkung Obertraubling vollversiegelt. Stellplatzbereiche, Innenhof und Tiefgaragenzufahrt

werden teilversiegelt. Die restliche Fläche wird mit kräuterreichen Wiesensamen angesät.

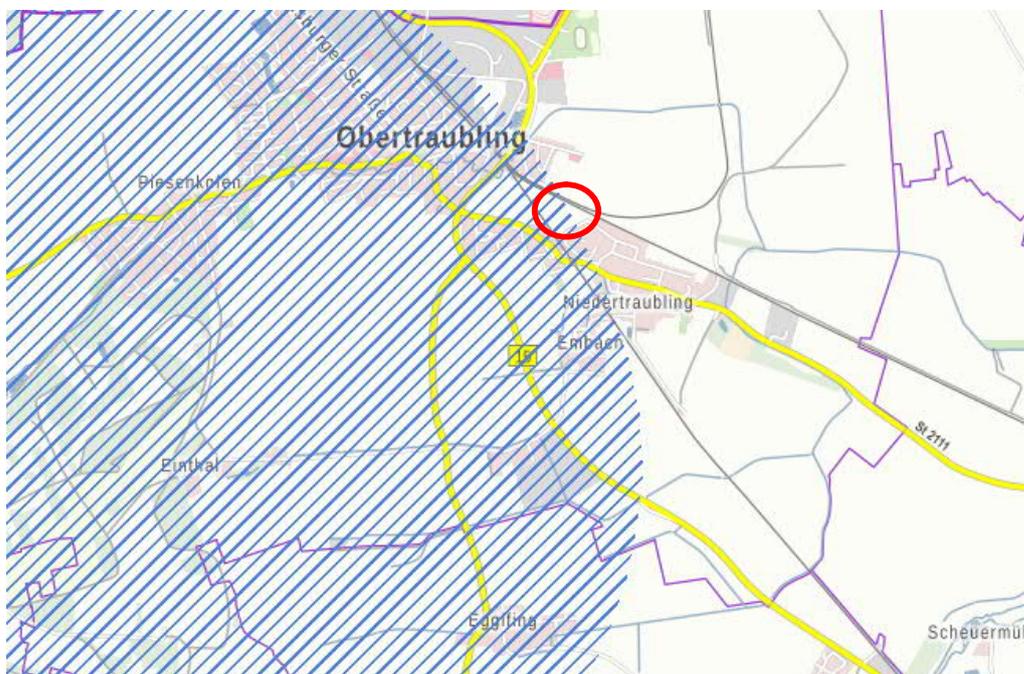
#### Ergebnis:

Die Stellplätze werden wasserdurchlässig gestaltet, die verbleibenden umliegenden Flächen begrünt. Es wird von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Boden ausgegangen.

### **Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser:

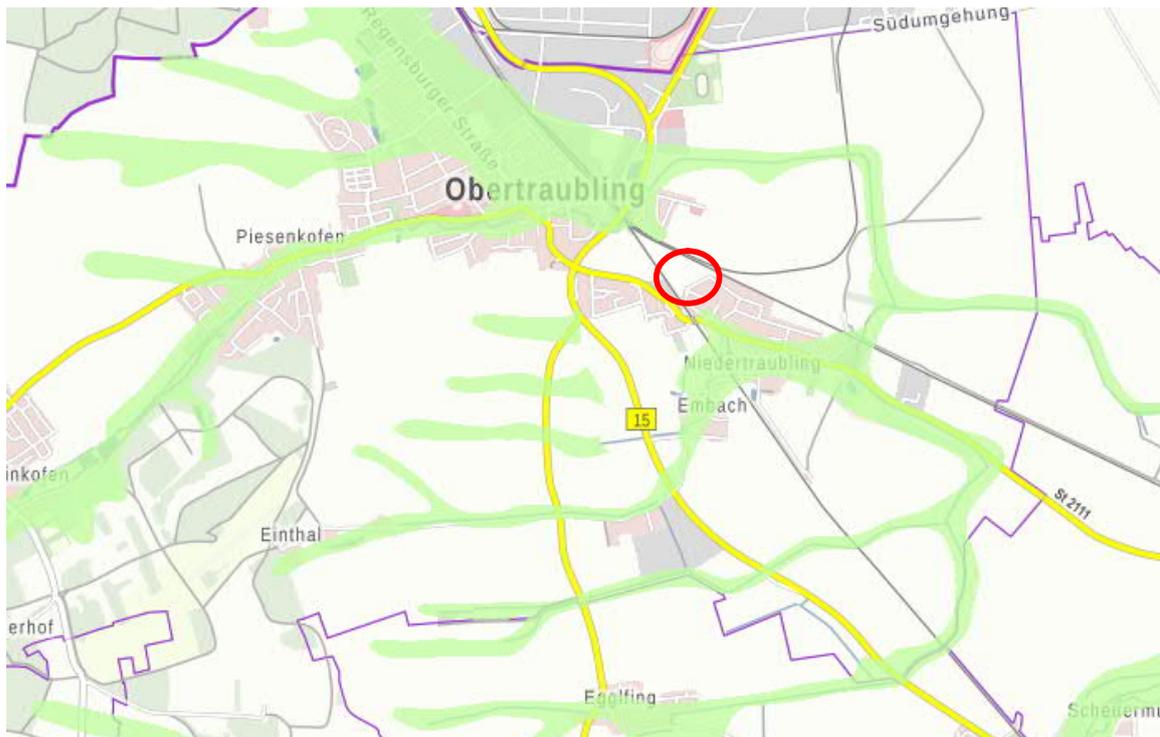
Das Gebiet liegt im Randbereich des Brunnen Obertraubling.



Ausschnitt aus Bayernatlas – Stand: Mai 2022: Einzugsgebiet des Brunnen Obertraubling (blau schraffiert), der rote Kreis kennzeichnet das Planungsgebiet.

#### Oberflächengewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.



Wassersensible Bereiche in Obertraubling Ausschnitt aus Bayernatlas – Stand Mai. 2022 (roter Kreis = Planungsgebiet, grün = wassersensibler Bereich)

#### Auswirkungen:

Die flächige Versickerungsmöglichkeit auf der bisherigen Wiese geht durch die Bebauung verloren. Dies führt zu einem vermehrten und beschleunigten Oberflächenabfluss, einer Reduzierung des Rückhaltevolumens im belebten Boden sowie zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer werden durch das Bauvorhaben nicht direkt beeinflusst.

#### Ergebnis:

Eine rasche Begrünung der wenigen Freiflächen vermindert den Oberflächenabfluss und fördert den Wasserrückhalt. Die Verwendung von sickerfähigen Oberflächen im oberirdischen Parkplatzbereich kommt dem ebenfalls nach. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens sind für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Beschreibung:

Die zu bebauende Fläche wird momentan als Gartenfläche mit einem kleinen Haus genutzt.

Speziell geschützter Arten kommen aufgrund der Pflege der letzten Jahre nicht vor.



Bestand auf der Planfläche fotografiert von Norden nach Süden



Bestand auf der Planfläche fotografiert von Süden nach Norden

#### Auswirkungen:

Mit Errichtung der Demenzpflegeeinrichtung wird eine Rasenfläche mit ein paar jungen Obstbäumen, Sträuchern und älteren Nadelbäumen versiegelt.

Ergebnis:

Da die Ausgangsfläche relativ klein ist, sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

**Schutzgut Mensch**

Beschreibung:

Die geplante Demenzpflegeeinrichtung befindet sich nördlich im Ortsteil Niedertraubling. Nördlich an die Fläche schließt sich eine Grünfläche an, die dreiseitig von zwei Bahnlinien und der Kleinfeldstraße umschlossen ist. Südlich der Kleinfeldstraße befindet sich ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Auswirkungen:

Während der Bauphase, besonders bei den Erdarbeiten, ist aufgrund der umfangreichen Abfuhr von Bodenmaterial von einer erhöhten Lärmbelastung durch Transportfahrzeuge auszugehen. Da sich das zukünftige Baugebiet aber in Ortsrandlage befindet, sind die baubedingten Auswirkungen als gering einzustufen. Durch die bestehende Vorbelastung durch die Bahngleise entsteht auf das Schutzgut Mensch durch die Demenzpflegeeinrichtung keine weitere Beeinträchtigung für Erholungssuchende.

Durch die Entstehung einer Tiefgarage wird die Kleinfeldstraße nicht mit weiterem ruhendem Verkehr belastet.

Die Schallimmissionen auf die Bewohner der Demenzpflegeeinrichtung, die von den Bahngleisen ausgehen, wurden durch eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Hook & Partner Sachverständige PartG mbB betrachtet.

Demensprechend ergeben sich die in den Festsetzungen ausgeführten Maßnahmen, die das Wohnen frei von Lärmbelastung ermöglichen.

Des Weiteren wurden die Erschütterungsimmissionen durch den Schienenverkehr durch das Ingenieurbüro Hook & Partner Sachverständige PartG mbB untersucht. Die für den Baukörper empfohlene elastische Gebäudelagerung ist in den Festsetzungen verankert und gewährleistet einen ausreichenden Schutz vor Erschütterungsimmissionen.

Ergebnis:

Betrachtet man die gesamte Ausgangssituation sowie die für die Bewohner ergriffenen Maßnahmen, sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen in den betroffenen Bereichen als gering einzustufen.

## Schutzgut Landschaft

### Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Niedertraubling. Die Pfarrkirche St. Georg ist hinter der grau/gelb/rot gemusterten Lärmschutzwand im Nordwesten zu sehen. Der Blick nach Norden, Westen und Osten ist durch die Bahnoberleitungen recht technisiert, im Süden schließt sich eine Siedlung an.



Blick auf die Pfarrkirche Sr. Georg



Blick auf die Siedlung der Kleinfeldstraße

Auswirkungen:

Betriebsbedingt entstehen keine Belastungen. Baubedingt führt die Baustellentätigkeit temporär zu Beeinträchtigungen. Anlagebedingt kommt es nur zu geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sich die Pflegeeinrichtung durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Dach und zur Fassadengestaltung gut in die Umgebung einfügt. Ferner ist das Landschaftsbild durch die Bahnlinien bereits beeinträchtigt.

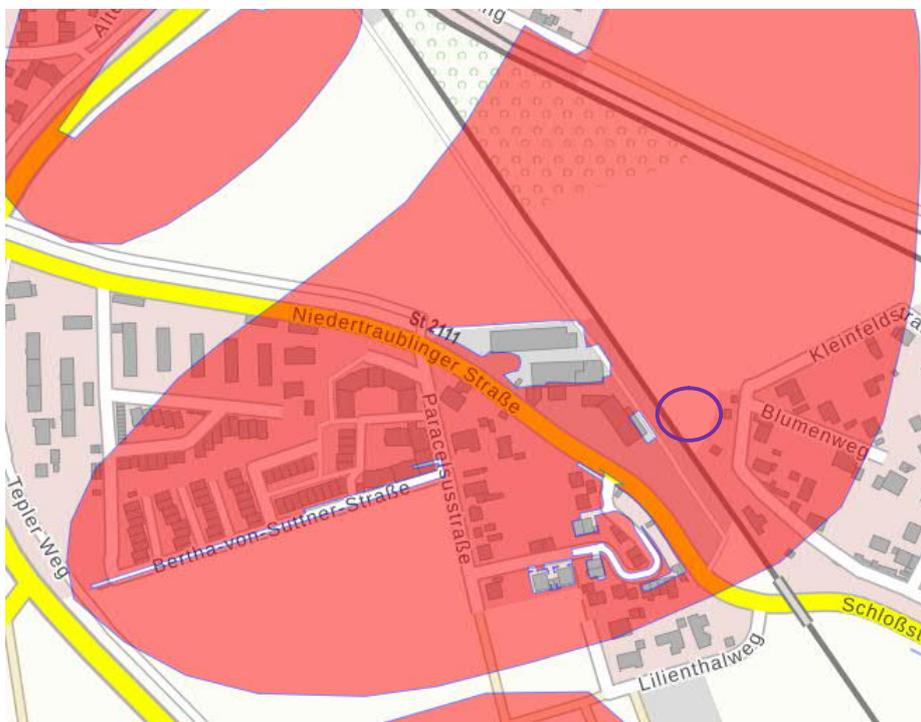
Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bestand:

Die Planfläche befindet sich innerhalb des Bodendenkmals „D-3-7039-0622, Siedlungen der Frühbronzezeit, der Spätlatènezeit und des Frühmittelalters, Bestattungsplätze der Schnurkeramik und Frühmittelalters, Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.



Ausdehnung des Bodendenkmals mit markierter Planfläche (lila), Ausschnitt aus Bayernatlas – Stand Mai 2022

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler. Die nächstgelegenen Baudenkmäler im Umreis eines Kilometers sind:

- D-3-75-179-5, Kuhstall Hofmarkstraße 1, ca. 600 m südöstlich
- D-3-75-179-5, Amtshaus, Brauhaus, syn. Bräuhaus, Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer, Hofmarkstraße 1b, 600 m südöstlich
- D-3-75-179-5, Amtshaus, Brauhaus, Hofmarkschloss, Wasserschloss, Nähe Hofmarkstraße, Nähe Schlossstraße, 600 m südöstlich
- D-3-75-179-6, katholische Kirche St. Peter, Schlossstraße 6, 600 m südöstlich
- D-3-75-179-1, katholische Pfarrkirche St. Georg, St.-Georg-Straße 1, ca. 800 m nordwestlich

Auswirkungen:

Die Baudenkmäler werden durch die Anlage der Demenzpflegeeinrichtung nicht beeinträchtigt, da sie bereits durch andere Bauwerke verdeckt sind.

Das Bodendenkmal kann in hohem Ausmaß beeinträchtigt werden, wenn es sich tatsächlich dort befindet.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen, die durch die zukünftige Bebauung entsteht, kann erst nach einer archäologischen Bodenuntersuchung beurteilt werden.

**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Die bestehende Nutzung mit einem kleinen Haus und der Freifläche als Garten würde bestehen bleiben. Die Obstbäume würden altern und naturschutzfachlich die Fläche aufbessern.

#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

##### Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgüter	Vermeidungsmaßnahmen
Klima	Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung
Boden	rasche Begrünung der geplanten Ansaat-Flächen
Wasser	Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster im Parkplatzbereich, geringerer Abfluss durch Dachbegrünung
Tiere und Pflanzen	Schutz der angrenzender Vegetationsbestände während der Baumaßnahme, externer Ausgleich
Landschaft	Gestalterische Festsetzungen durch den Bebauungsplan
Mensch	Einhaltung der schalltechnischen und erschütterungstechnischen Hinweise zum Bebauungsplan

##### Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind die konkreten Eingriffe bezogen auf die einzelnen Schutzgüter zu bilanzieren und Ausgleichsmaßnahmen auf planinternen Teilflächen zu konzipieren und darzustellen.

Der Ausgleich ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächen stehen angesichts der angespannten Marktsituation nicht zur Verfügung. Die Fläche eignet sich ideal für die Errichtung einer Demenzpflegeeinrichtung, da sie bereits erschlossen und bebaut ist. Außerdem kollidiert die Nutzung nicht mit den angrenzenden Wohn- Verkehrs- und landwirtschaftlichen Nutzungen. Andere städtebaulich, lage- und erschließungstechnisch ähnlich geeignete Grundstücke wie beispielweise 161, 161/2, 161/3 oder 1477 (alle der Gemarkung Obertraubling) konnten aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht näher betrachtet werden. Für das gemeindliche Grundstück Flurnummer 176/6 der Gemarkung Obertraubling sprach sich der Gemeinderat bereits frühzeitig dafür aus, dieses als Grünfläche in der Ortsmitte zu erhalten.

#### 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht greift auf auszuwertendes Daten- und Kartenmaterial sowie Darstellungen bestehender Pläne zurück. Damit ist letztlich eine hinreichende Grundlage für eine Darstellung der Umweltsituation der FNP-Änderung gegeben.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen. Für die nachgeordnete Planungsebene sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und diese prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). Auch die zeit- und fachgerechte Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist in diesem Zusammenhang zu überwachen.

## 8. Zusammenfassung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima und Luft	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft	gering
Mensch (Lärm)	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht beurteilbar

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind Maßnahmen zu entwickeln, die die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft abwenden, in ihrer Intensität mindern oder die einen Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen schaffen.

## 9. Literaturverzeichnis

BNATSCHG 2009: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

BAYNATSCHG 2011: Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION: Bayern Atlas digital, Internet:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122> (Stand: Mai 2022).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE 2013: Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadeneingriffsregelung/index.php>

INGENIEURBÜROS HOOK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE PARTG MBH 2021: Immissionsschutztechnisches Gutachten. Erschütterungsschutz

INGENIEURBÜROS HOOK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE PARTG MBH 2021: Immissionsschutztechnisches Gutachten. Schallimmissionsschutz

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BayLfU) 2019: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Internet:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (Stand Mai 2022)

EIGENE ERHEBUNGEN: Juli 2020 und Februar 2022

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR  
BAU UND VERKEHR 2007: Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur  
Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (RP) 2020: Regionalplan  
Region Regensburg 11