



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industriegebiet Baumschulenstraße“


Begründung mit Umweltbericht

09.04.2018



Projekt-Nr.: 560002

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

I	Begründung	3
1	Bauliche Nutzung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
1.3	Bestandteile der Planung	3
2	Planungskonzeption	3
2.1	Planungsziele und Bedarf	3
2.3	Schutzgebiete / besondere Gegebenheiten	4
2.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
2.5	Immissionen	8
2.6	Grünordnung	9
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
3.1	Bestandsbeschreibung	9
3.2	Beschreibung des Eingriffs	10
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	10
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	11
3.5	Ausgleichsmaßnahmen	11
4	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	14
5	Flächenbilanz	15
II	Umweltbericht	16
1.	Einleitung	16
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	16
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	16
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	20
3	Zusätzliche Angaben	21
3.1	Merkmale des Verfahrens	21
3.2	Monitoring	21
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
III	Anhang	22
	Untersuchung der Gemeinde Obertraubling zum Bedarf von Gewerbeflächen	22

I Begründung

1 Bauliche Nutzung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt auf dem ehemaligen Gelände der Baumschule Schaffer und den östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Industriegebiet auszuweisen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling als Gewerbegebiet dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Industriegebiet Baumschulenstraße“ durchgeführt.

1.2 Lage und Bestand

Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf einem Teil des Geländes befinden sich aufgelassene Betriebsflächen der ehemaligen Baumschule Schaffer.

Das Plangebiet ist umgeben

- von einem im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiet und der Baumschulenstraße im Norden,
- von der Bundesstraße B15 im Osten,
- von einem Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Dorfgebiet im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Flurnummern 83 TF (Teilfläche), 84/4 TF 292 TF, 309, 311, 311/1, 312, 312/1, 313, 314 TF, 315 TF, 347 TF alle Gemarkung Niedertraubling.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Begründung mit Umweltbericht,
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Industriegebiet Baumschulenstraße“, EBB Ingenieurgesellschaft mbh, 11.09.2017.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Das Gemeindegebiet Obertraubling liegt ca. 5 km südöstlich von Regensburg und gehört raumordnerisch zum Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg. Obertraubling liegt an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung Regensburg - Landshut, die das Gemeindegebiet durchquert und wurde aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung im Entwurf zur 7. Änderung des Regionalplans als Siedlungsschwerpunkt mit besonderer Eignung für Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung eingestuft. Im Entwurf der Anpassung an das aktuelle Landesentwicklungsprogramm 2013 ist Obertraubling raumordnerisch als Grundzentrum dargestellt. Nach Untersuchungen des Teilraumgutachtens Stadt-Umland Regensburg¹ wird Obertraubling dem Schwerpunktraum der

¹ Teilraumgutachten Stadt und Umland Regensburg, im Auftrag des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, der Stadt Regensburg und des Landkreises Regensburg,

wirtschaftlichen Entwicklung (Regensburg, Barbing, Mintraching, Neutraubling, Obertraubling, Regenstein) zugeordnet und ist Teil des Kompetenzraums Forschung und Entwicklung (Regensburg, Barbing, Neutraubling, Obertraubling)¹.

Der grundsätzliche Bedarf von Gewerbeflächen ist in der Begründung zum gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2011/2012 hatte die Gemeinde Obertraubling seit 10 Jahren keine Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbegebiete im Norden des Hauptortes Obertraubling waren und sind aus verschiedenen Gründen begrenzt bzw. nicht umsetzbar. Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Obertraubling wurde damals nach Prüfung verschiedener Standortalternativen und nach dem Beschluss des Gemeinderats der Bereich Baumschulenstraße (Flächen zwischen der R12 und der B15) als künftiger Gewerbeentwicklungsbereich für Obertraubling gewählt². Im gültigen Flächennutzungsplan sind als Ausgangspunkt dieser geplanten gewerblichen Entwicklung die Flächen der ehemaligen Baumschule Schaffer als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans entspricht zum großen Teil dieser Darstellung. Das Gebiet verfügt insbesondere über eine gute Verkehrsanbindung und kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bestehende Wasser- und Wasserhauptleitungen, vorhandener Schmutzwasserkanal sowie bestehende Gas- und Stromleitungen) günstig ressourcensparend erschlossen werden. Mit der Umwidmung in ein Industriegebiet sichert die Gemeinde langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und das Dargebot von Arbeitsplätzen im Umfeld der Industrieregion Neutraubling / Obertraubling.

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung gibt es im gesamten Gemeindegebiet keinen vergleichbaren Standort³. Die vorhandenen Gewerbegebiete am nördlichen Rand von Obertraubling sind für ein Industriegebiet ungeeignet, größtenteils bebaut und hinsichtlich der Verkehrsanbindung aufgrund der Überlastung im Bereich der Einmündung der Staatsstraße St 2145 in die Bundesstraße B15 bzw. aufgrund der relativ engen Ortsdurchfahrt in Obertraubling nicht geeignet. Die Ortsteile Niedertraubling, Gebelkofen und Oberhinkofen sind grundsätzlich für die vorgesehene Ausweisung nicht geeignet.

2.3 Schutzgebiete / besondere Gegebenheiten

Wassersensibler Bereich

Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich im wassersensiblen Bereich (grün hinterlegte Fläche in der folgenden Graphik des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete Bayern IÜG). Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

¹ Teilraumgutachten Stadt-Umland Regensburg - Fachkonzept Wirtschaft

² Siehe Anhang: Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Obertraubling

³ Siehe Anhang: Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Obertraubling



Hochwasser

Ein hydraulischer Nachweis mit der Ermittlung der genauen Überschwemmungsgrenzen wurde bereits durchgeführt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgestimmt. Im Rahmen des hydraulischen Nachweises wurden die Maßnahmen ermittelt, die erforderlich sind, damit Hochwasserabflüsse der vorhandenen Gräben schadlos durch das Baugebiet abfließen können und keine Verschlechterung für Ober-, Unter- und Anlieger eintreten. Der von der Baumschulenstraße nach Süden verlaufende Grabenabschnitt umfasst ein Einzugsgebiet von ca. 1,21 km². Bei Hochwasserberechnungen wurden Abflüsse für ein 100-jährlich wiederkehrendes Hochwasser von rd. 1,38 m³/s errechnet; für ein 100-jährliches Hochwasserereignis besteht demnach keine Gefährdung des Plangebietes durch Überschwemmungen, erst ab größeren Hochwasserereignissen besteht eine Gefährdung.

Um eine Überschwemmung der Gebäude bei größeren Hochwasserereignissen > HQ 100 zu vermeiden, sind alle Gebäudeeingänge und -öffnungen 1,50 m über der Sohle des anstehenden Grabens zu errichten. Dies entspricht einer Höhenlage von ca. 0,30 bis 0,50 m über dem natürlichen Gelände.

Die geplanten privaten Verkehrsflächen im Plangebiet – insbesondere die parallel zum Graben verlaufende Zufahrt – ist hinsichtlich der Höhe möglichst dem natürlichen Gelände anzupassen, um im Hochwasserfall eine Einengung des Fließquerschnittes zu verhindern. Soweit Überfahrten über den vorhandenen Graben errichtet werden, sind ausreichend dimensionierte Rohrdurchlässe erforderlich um ein hundertjährliches Abflussereignis schadlos abführen zu können.

Südlich des geplanten Baugebiets vergrößert sich der Hochwasserabfluss durch einen zweiten Graben auf ein Einzugsgebiet von ca. 2,37 km². Der Abfluss für ein hundertjährliches Hochwasserereignis erhöht sich auf 2,1 m³/s. Im Ergebnis der hydraulischen Berechnungen und Untersuchungen ist mit keinem Rückstau von Unterstrom zu rechnen.

Ein hydraulischer Nachweis mit der Ermittlung der genauen Überschwemmungsgrenzen wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg erarbeitet und bei der Planung berücksichtigt.

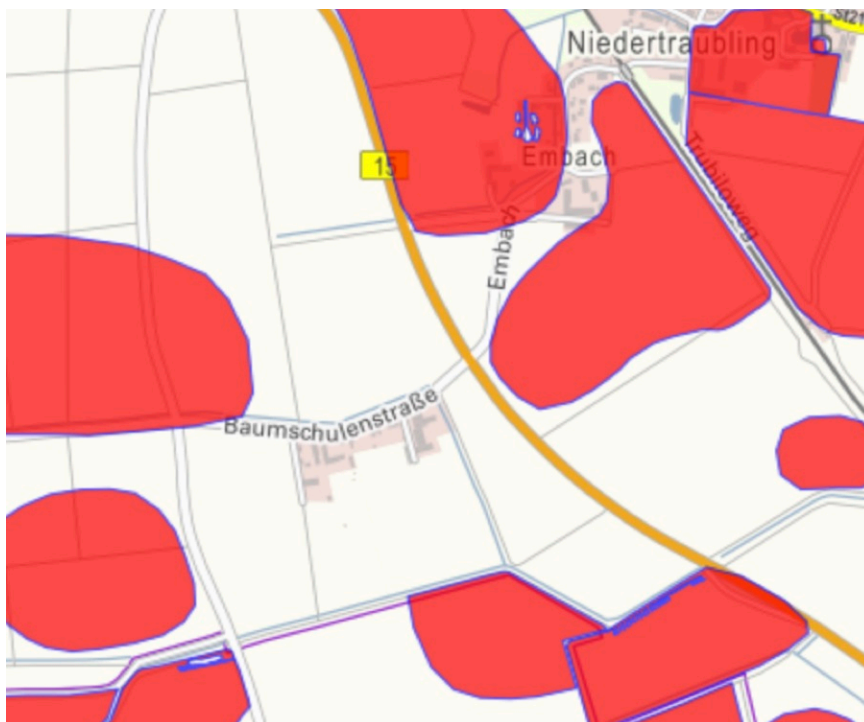
Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-3-7039-0188 – Siedlung vor- und frühzeitlicher Zeitstellung.
- D-3-7039-0620 – Siedlung der Linearbandkeramik, der Oberlauterbacher Gruppe und der Hallstattzeit, verebnete vorgeschichtliche Grabhügel

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets können innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich im Bereich der Ausgleichsfläche FINr. 246, Gmkg. Niedertraubling (D-3-7039-0184 - Siedlung der vorgeschichtlichen Metallzeiten, darunter der Latenezeit).

In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Quelle: BayernViewer, Thema: Bodendenkmäler

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altlasten. Im Rahmen einer ergänzenden umweltgutachterlichen Bewertung des Plangebietes im Hinblick auf bodenschutz- und abfallrechtliche Risiken wurden mit Ausnahme einiger anthropogen beeinflusster Bereiche (Auffüllungen) keine Auffälligkeiten festgestellt. Die Gutachter empfehlen, bei erkennbarer auffällig anthropogener Beeinflussung das Bodenmaterial für eine externe Verwertung aufmerksam zu begutachten und bei deutlicheren Fremdstoffanteilen ggf. einen Umweltgutachter hinzuziehen.

2.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B15 ist mit dem Baulastträger (Staatliches Bauamt Regensburg) abgestimmt. Das Plangebiet wird über die Kreuzung B15 / Baumschulenstraße angebunden, die B15 wird mit Links- und Rechtsabbiegespuren und einer Ampelanlage ausgestattet. Damit erhält das Plangebiet eine leistungsfähige Anbindung über die Baumschulenstraße an die Bundesstraße B15. Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der Baumschulenstraße in südlicher Richtung. Auf dem Gelände sind 2 Lkw-taugliche Wendeanlagen sowie Stellplätze für ca. 14 Lkw und für ca. 150 Pkw vorgesehen.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Gebiets erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Leistungsnetzes.

Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz des erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd.

Brandschutz

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf beträgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bei der Verwendung feuerbeständiger oder feuerhemmender Umfassungen und harter Bedachungen 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Da nur 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden über das vorgenannte Leitungsnetz sichergestellt werden können, wird die Bereitstellung weiterer 48 m³/h über die Zisterne der Sprinklerzentrale des Anlagenbetreibers sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Baumschulenstraße zur Kläranlage Regensburg sichergestellt. Aufgrund der topographischen Situation (das Gelände fällt leicht in südöstliche Richtung) wird ein zentrales Pumpwerk im südlichen Teil des Plangebietes erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach einer geotechnischen Untersuchung ist im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden bindigen Böden keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Es ist vorgesehen, das vorgereinigte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und das Niederschlagswasser der Dachflächen über Rückhaltebecken gedrosselt in den das Plangebiet durchquerenden Graben einzuleiten. Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgestimmt und gestellt.

Nach dem Merkblatt DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird der maximale Drosselabfluss aus dem Plangebiet auf maximal 25 l/s festgesetzt. Das Volumen der Rückhaltebecken beträgt insgesamt 2.180 m³.

Für die Niederschlagswasserentsorgung aus den Verkehrsflächen ist eine Regenwasserbehandlung vor der Einleitung in den Trockengraben erforderlich. Die Reinigung des Niederschlagswassers wird bereits vor der Einleitung in die Regenrückhaltebecken und somit vor der Vermischung mit dem Niederschlagswasser aus den Dachflächen erfolgen.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, nach Möglichkeit versickerungsfähige Befestigungen zu verwenden. Eine Dachbegrünung ist aus statischen Gründen und den daraus resultierenden baulichen Mehraufwendungen wirtschaftlich nicht realisierbar.

Bei der Dacheindeckung dürfen nur Materialien verwendet werden, die keine Gefährdung für das Grundwasser (z.B. durch ausschwemmende Schwermetalle) verursachen.

2.5 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine relevanten Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Schallschutz

Nach durchgeführter schalltechnischen Untersuchung¹ sind zum Schutz der angrenzenden Bebauung folgende Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen:

Lärmschutzeinrichtungen:

Entlang der Ostseite des Grundstücks Baumschulenstraße 1 ist eine bezogen auf das Niveau der Zufahrtsstraße mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung zu errichten. Soweit Lärmschutzwände errichtet werden, sind diese hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 11 dB, einem Absorptionskoeffizienten α von mindestens 0,921 und einem Reflexionskoeffizienten von mindestens 0,079 auszuführen.

Geräuschkontingente nach DIN 45691:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Quartier / Teilfläche	Größe [m ²]	L_{EK} , tags pro m ²	L_{EK} , nachts pro m ²
Q1 / TF 1 Cell 1	16401,5	64	52
Q1 / TF 2 Cell 2	14421,4	64	52
Q2 / TF 3 Cell 3	10209,3	64	52
Q2 / TF 4 Cell 4	14832,8	64	52
Q3 / TF 5 Parkplatzanlagen	9663,5	62	50

Zusatzkontingente nach DIN 45691:

Zur schalltechnischen Optimierung werden für die einzelnen Quartiere folgende Zusatzkontingente auf der Grundlage von Richtungssektoren festgelegt:

Richtungssektor	Zusatzkontingent, tags [dB]	Zusatzkontingent, nachts [dB]
A	0	0
B	11	11

¹ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Industriegebiet Baumschulenstraße“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 11.09.2017

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

2.6 Grünordnung

Ziel des integrierten Grünordnungsplans ist die Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft, die Erhöhung des Anteils naturnaher Gehölze in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft, die Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Gehölzstrukturen im Inneren des Plangebietes sowie die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken.

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen berücksichtigen im Süden des Plangebiets das im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Trenngrün entlang der Gemeindegrenzen von Obertraubling und Köfering und ermöglichen im Osten entlang der Bundesstraße B15 das Plangebiet durch die dort dargestellte Baumreihe in das Landschaftsbild einzubinden. Entlang der Bundesstraße B15 wird aus gestalterischen Gründen auf eine massive Anpflanzung verzichtet. Die hier vorgesehene Baumreihe (Bäume 1. Ordnung) soll die Gebäude in die Landschaft einbinden und nicht verstecken. In südlicher Richtung werden die Gebäude durch die dort festgesetzten Feldgehölze und die festgesetzte freiwachsende Hecke ausreichend eingegrünt.

Folgende Maßnahmen sind im Inneren des Plangebiets vorgesehen:

- Pkw-Stellplätze werden nach jedem 5. Stellplatz durch eine Baumpflanzung gegliedert,
- Innere Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets durch Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens, Entfernen der standortfremden Gehölze,
- Schaffung einer naturnah gestalteten Rückhaltefläche im Süden und Osten des Plangebiets,
- gärtnerische Anlage und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von einheimischen Gehölzarten und autochthonem Saatgut.

Folgende Maßnahmen sind am Rand des Plangebiets vorgesehen:

- Eingrünung des Industriegebiets durch die Anlage einer Baumreihe und eines Feldgehölzes entlang der Bundesstraße B15 (Ausgleichsmaßnahme A3),
- Eingrünung des Industriegebiets durch die Anlage einer Baumhecke im Südosten des Geltungsbereichs (Ausgleichsmaßnahme A2),
- Anlage eines Feldgehölzes mit integrierter naturnah gestalteter Rückhaltefläche im Süden des Geltungsbereichs (Ausgleichsmaßnahme A1),
- Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Gehölzbestände an der Süd- und Westseite, Entfernen der standortfremden Gehölze.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf einem Teil des Geländes befinden sich aufgelassene Betriebsflächen der ehemaligen Baumschule Schaffer.

Das Plangebiet wird von einem aus nördlicher Richtung kommenden zeitweise wasserführenden Graben durchzogen, der südlich des Geltungsbereichs in den Richtung Osten verlaufenden Brücklgraben mündet. Der insbesondere im südlichen Bereich stark eingetiefte Graben dient als reiner Entwässerungsgraben und besitzt keine gewässertypische Vegetation. Im Bereich der Böschungen haben sich im südlichen Teil Gehölze entwickelt bzw. sind im Bereich der ehemaligen Baumschule gepflanzt worden.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage im Bereich der Bundesstraße naturschutzfachlich von geringer Bedeutung. Wertvolle Biotopstrukturen, geschützte Flächen oder Objekte gibt es im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht.

An der Südseite des Plangebietes sowie entlang des Grabens befinden sich heckenartige Gehölzbestände, die teilweise mit fremdländischen Arten durchsetzt sind. Entlang der Westseite befindet sich unmittelbar auf der Grundstücksgrenze eine eng gepflanzte Baumreihe aus einheimischen Laubbäumen.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch die Versiegelung von Flächen durch geplante Gebäude und Betriebsflächen sowie durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds verursacht. Obwohl die Landschaft bereits durch die vorhandenen Gebäudestrukturen vorbelastet ist, muss dennoch von einer Fortsetzung und Verstärkung der Zersiedlungstendenz in dem vergleichsweise wenig bebauten Raum zwischen Obertraubling und Köfering durch das geplante Vorhaben ausgegangen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Industriegebiets vor; die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Der das Plangebiet durchquerende Graben mit dem begleitenden Gehölzbestand bleibt erhalten; die Gehölzbestände an der Südseite bleiben ebenso erhalten und werden durch Entfernen der standortfremden Gehölze aufgewertet. Entlang der Westseite wird die Baumreihe soweit möglich erhalten.

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m²]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	102.708
bestehende Verkehrsflächen	- 5.776
öffentliche Grünfläche (Graben)	-2.166
geplante private Grünflächen einschließlich Ausgleichsflächen	- 18.515
Ausgleichsrelevante Fläche	76.251

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- festgesetzte Gliederung der Pkw-Stellplätze nach jedem 5. Stellplatz durch eine Baumpflanzung,
- innere Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets durch Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens, Entfernen der standortfremden Gehölze,
- gärtnerische Anlage und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von einheimischen Gehölzarten und autochthonem Saatgut,
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in teilweise naturnah gestalteten Rückhalteflächen.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden¹ in der folgenden Tabelle bewertet:

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/u-I/o
Boden	II/o
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/o*
∅	II/o

* aufgrund der Vorbelastungen durch die Bundesstraße und die aufgelassenen Betriebsflächen der Baumschule

Aufgrund der Lage des Plangebiets im teilweise vorbelasteten Bereich der Bundesstraße sowie aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung (vgl. Kap. 3.3) wird der Kompensationsfaktor auf 0,3 für Baumschulenflächen bzw. 0,5 für landwirtschaftlich genutzte Flächen festgelegt.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Plangebiet	Größe [m ²]	gewählter Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
Baumschule	6.662	0,3	1.999
landwirtschaftlich genutzte Fläche	69.339	0,5	34.670
Baumhecke (Baumbestand ≤30 Jahre)	250	1,0	250
Σ	76.251		36.919

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 36.919 m².

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone Gehölzarten und autochthones Saatgut zulässig. Das dauerhafte Einzäunen der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

Ausgleich innerhalb des Baugebiets (18.515 m²)

Die Umsetzung eines Teils des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt innerhalb des Plangebiets im südlichen Teil im Bereich der dort dargestellten privaten Grünflächen.

Ausgleichsfläche A1, anrechenbare Fläche 12.798 m²:

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld der bestehenden Hecken werden durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen aus gebietsheimischer Herkunft der nachfolgenden Pflanzliste aufgewertet. Ziel ist die Entwicklung eines Feldgehölzes, das im Bereich des integrierten naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit überflutungstoleranten Gehölzen der Hartholzaue bepflanzt wird. Die heckenartig gepflanzte Baumreihe an der westlichen Grundstücksgrenze wird durch die Entwicklung eines ca. 2-5 m breiten Saums mit zusätzlichen Strukturen (Steinhaufen und Totholz) aufgewertet.

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Ziel ist die Entwicklung Feldgehölzes mit Auwaldanteil zur Aufwertung des Landschaftsbilds sowie zur Entwicklung neuer Biotopstrukturen.

Ausgleichsfläche A2, anrechenbare Fläche 960 m²:

Die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche wird einer 3-reihigen Baumhecke mit Arten der nachfolgenden Gehölzliste bepflanzt.

Ziel ist die Entwicklung einer freiwachsenden Baumhecke zur Aufwertung des Landschaftsbilds sowie zur Entwicklung neuer Biotopstrukturen.

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus pyrastrer	Wildbirne	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Sal-Weide
		Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
		Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Mindestpflanzgrößen: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 Heister, 2 x verpflanzt, 100-125 Baumanteil ca. 5 %			

Ausgleichsfläche A3, anrechenbare Fläche 4.757 m²:

Die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (Acker, artenarmes Grünland) werden mit einer Wiesenmischung mit Kräuteranteil aus regionaler Herkunft eingesät und mit einer Baumreihe bepflanzt.

Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm	

Im südöstlichen Teil der Fläche ist die Entwicklung eines Feldgehölzes mit einem integrierten natur-nah gestalteten Regenrückhaltebecken vorgesehen (Bepflanzung mit überflutungstoleranten Gehölzen der Hartholzau).

Ziel ist die Aufwertung des Landschaftsbilds sowie die Entwicklung neuer Biotopstrukturen.

Ausgleich außerhalb des Baugebiets Flurnummer 252, Gemarkung Niedertraubling

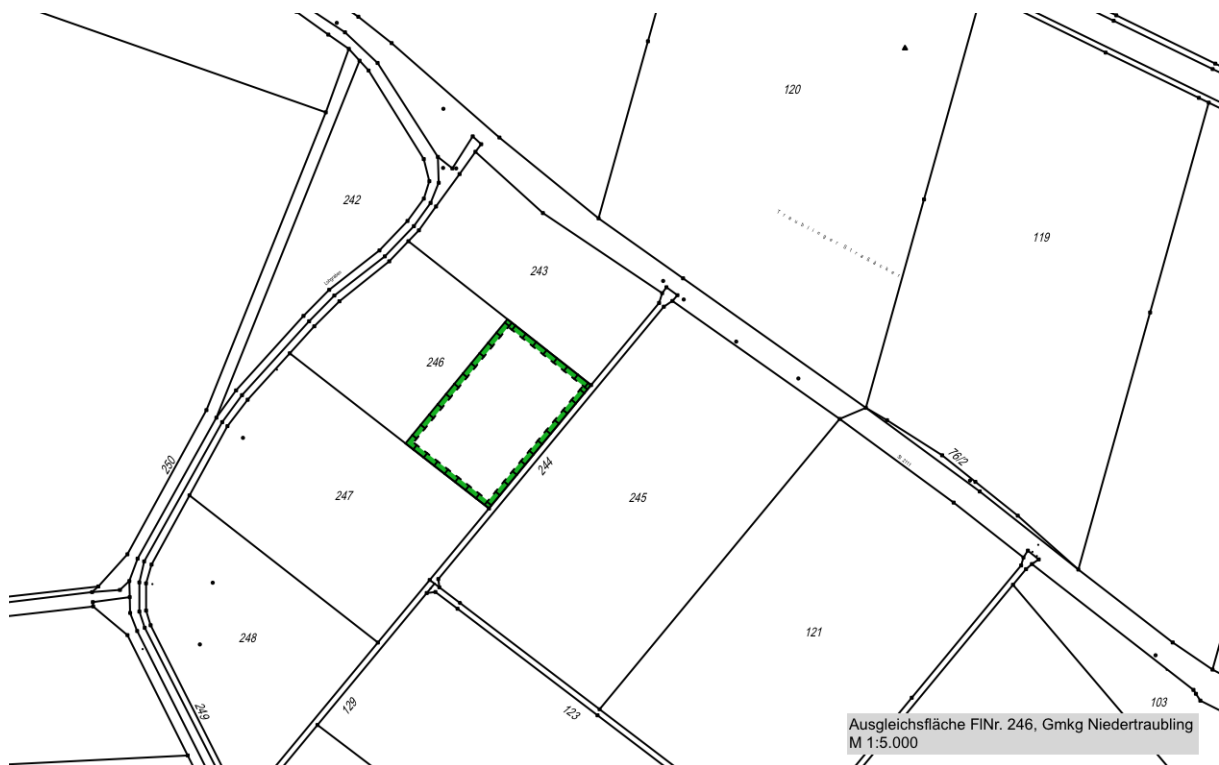
Ein weiterer Ausgleich erfolgt auf der 7.358 m² umfassenden Fläche am Lohgraben (Flurnummer 252, Gemarkung Niedertraubling).

Ausgangszustand: mäßig extensiv genutztes Grünland mit nitrophilem Ufersaum entlang des Lohgrabens.

Entwicklungsziel: extensiv genutzte Wiese mit Mulden und ufernahen wechselfeuchten Bereichen; Entwicklung eines natürlichen Waldrands.

Alternativ: Auwald.

Ausgleich außerhalb des Baugebiets Flurnummer 246, Gemarkung Niedertraubling



Der verbleibende Ausgleich des Kompensationsbedarfs erfolgt auf einer 7.440 m² großen Teilfläche der Flurnummer 246, Gemarkung Niedertraubling. Im Bereich der Fläche befindet sich das Bodendenkmal (D-3-7039-0184: Siedlung der vorgeschichtlichen Metallzeiten, darunter der Latenezeit). Entlang der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft die MERO-Fernleitung.

Ausgangszustand: Acker

Entwicklungsziel: Feldgehölz mit Saum.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen [m ²]	
Ausgleich innerhalb des Baugebiets Teilflächen der Flurnummern 311, 311/1, 312, 314, 315 alle Gemarkung Niedertraubling	22.121
Ausgleich außerhalb des Baugebiets Flurnummer 252, Gemarkung Niedertraubling	7.358
Ausgleich außerhalb des Baugebiets Teilfläche der Flurnummer 246, Gemarkung Niedertraubling	7.440
Σ	36.919

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung (vgl. Teil I, Kap.3.1 der Begründung) eine eingeschränkte Bedeutung für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten. Funde der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei den beiden Begehungen¹ im Juni konnten auf den Ackerflächen im Osten jeweils zwei Paare der Feldlerche (FL) beobachtet werden (siehe nachfolgende Grafik).



Bruten der beiden Paare in diesem Bereich sind wahrscheinlich.
Reptilien konnten bei keiner der Begehungen beobachtet werden.

Bei Baumaßnahmen während der Brutzeit ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Verlärmung der Bauflächen und deren näherer Umgebung Wiesenbrüterarten wie die Feldlerche nicht in der näheren Umgebung der Baustellen ansiedeln werden. Um zu vermeiden, dass sich im Vorfeld der Baumaßnahmen Feldlerchen ansiedeln, sollten Anfang März aktive Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu werden ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten

¹ Flora + Fauna Partnerschaft, Dipl. Biologe Robert Mayer

ca. 1,5 m langen Absperrbändern an den eingriffsrelevanten Stellen in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m aufgestellt.

Durch das Vorhaben werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für Bodenbrüter als nicht geeignet zu bewerten. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Eine direkte bau- oder anlagenbedingte Inanspruchnahme von Brutplätzen bzw. -revieren (Fortpflanzungsstätten) durch das Vorhaben kann durch die oben genannten Maßnahmen vermieden werden. Die ökologische Funktion der lokalen Populationen wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da ausschließlich bereits intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, die nicht zu den geeigneten Fortpflanzungsstätten für Bodenbrüter gehören.

Zur Überprüfung der lokalen Situation der Feldlerche erfolgte im April eine Erhebung von Feldbrütern im Umkreis von ca. 1 km um die geplante Maßnahme¹. Es wurde festgestellt, dass die Feldlerche lokal mit Schwerpunkt im Westen und Süden des Plangebiets nahezu flächendeckend vorhanden ist. Mit festgestellten mindestens 25 Brutpaaren ist die Abundanz als gut zu bewerten.

Durch die geplante Maßnahme gehen ca. 5 ha Brutareal für die Feldlerche verloren. Ausreichend unbesetzte Brutareale im nahen Umfeld, die ein Ausweichen ermöglichen, sind vorhanden. Eine weitreichende zusätzliche Scheuchwirkung sind laut Gutachten aufgrund der bestehenden Bundesstraße nicht zu erwarten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der lokale Erhaltungszustand der Feldlerche durch die geplante Maßnahme nicht signifikant verschlechtert.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbotsstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	102.708
Nettobaufläche (einschließlich privater Verkehrsflächen)	76.251
Öffentliche Verkehrsflächen	5.776
Öffentliche Grünflächen (Graben)	2.166
Festgesetzte private Grünflächen und Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes	18.515

¹ Vgl. Gutachten Logistikzentrum Obertraubling (Schaffer-Areal) Untersuchung Feldbrüter, Flora + Fauna Partnerschaft, Dipl. Biologe Robert Mayer, April 2018

II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Das Gebiet verfügt insbesondere über eine gute Verkehrsanbindung und kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bestehende Wasser- und Wasserhauptleitungen, vorhandener Schmutzwasserkanal sowie bestehende Gas- und Stromleitungen) günstig ressourcensparend erschlossen werden.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist. Das Plangebiet ist im Osten von der Bundesstraße B15 und im Norden von einem Siedlungsgebiet umgeben.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Bei der vorliegenden Planung wurden die Grundsätze des Umweltschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Ressourcensparende Erschließung:
Das Plangebiet verfügt über eine gute Verkehrsanbindung kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bestehende Wasser- und Wasserhauptleitungen, vorhandener Schmutzwasserkanal sowie bestehende Gas- und Stromleitungen) günstig ressourcensparend erschlossen werden.
- Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung:
Das anfallenden Niederschlagswasser wird auf der Fläche zurückgehalten und verzögert in das vorhandene Grabensystem eingeleitet.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Zur Beschreibung siehe Teil I, Kap. 3 und Kap. 4.

Für die Pflanzen- und Tierwelt ist das Plangebiet aufgrund der Nutzung und der umgebenden Strukturen von geringer Bedeutung. Artenschutzrechtlich relevante Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Baubedingt wird der größte Teil des Plangebiets verändert bzw. überbaut; eine ca. 9 ha umfassenden Fläche mit Böden hoher natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung. Eine relevante Verletzung artenschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erwarten (vgl. Begründung Teil I, Kap. 4).

Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Es sind baubedingte Auswirkungen hoher Erheblichkeit, anlagebedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Nach den Angaben der geologischen Übersichtskarte sind im Untersuchungsgebiet quartäre Lösslehme kartiert, die von würmzeitlichen Niederterrassen und Spätglazialterrassenschottern unterlagert werden. Die Böden werden im Erläuterungsbericht des Flächennutzungs- und Landschaftsplans¹ als nährstoffreiche Braun- und Parabraunerden beschrieben und sind aus landwirtschaftlicher Sicht der höchsten Ertragsklasse zugeordnet. Auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule sind neben befestigten Flächen aufgrund der Nutzung überwiegend anthropogen geprägte Bodenverhältnisse zu erwarten.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden sind durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist nach einer inzwischen durchgeführten geotechnischen Untersuchung sehr gering.

Auswirkungen:

Baubedingt wird die Bodenstruktur im Plangebiet fast vollständig verändert bzw. überbaut. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Ergebnis:

Es sind bau- und anlagenbedingte Auswirkungen hoher Erheblichkeit und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der das Plangebiet von Nord nach Süd durchquerende zeitweise wasserführende Graben dient der Ableitung des natürlich abfließenden Wassers bei starken Niederschlagsereignissen (vgl. Teil I, Kap. 2.3 der Begründung). Im Zuge der geotechnischen Erkundung wurde der Grundwasserspiegel in der Zeit zwischen dem 01.06. und dem 08.06.2017 in Tiefen zwischen 2,5 m und 3,5 m als Ruhewasserspiegel eingemessen. Diese Messdaten entsprechen einer Kote zwischen 339,0 m üNN und 340,20 m üNN. In der Regel liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor.

¹ Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Obertraubling, Erläuterungsbericht Kap. 6.1.2

Auswirkungen:

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser bei Bedarf vorgereingt im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt in das bestehende Grabensystem einzuleiten. (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.3). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingt aufgrund der Bauarbeiten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist aufgrund der geplanten Vorreinigung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage klimatisch keine besondere Bedeutung. Das lokale Klima und die Lufthygiene sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Bundesstraße vorbelastet.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nicht beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet. Demgegenüber vermindern sich die kleinklimatischen Belastungen, die zurzeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Landschaftsbild wird im Raum südlich von Obertraubling insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Bereich des Plangebiets ist die Landschaft durch die angrenzende Bundesstraße B15 sowie durch die bestehenden Gebäudestrukturen vorbelastet.

Auswirkungen:

Obwohl die Landschaft bereits durch die vorhandenen Gebäudestrukturen vorbelastet ist, muss dennoch von einer Fortsetzung und Verstärkung der Zersiedlungstendenz in dem vergleichsweise wenig bebauten Raum zwischen Obertraubling und Köfering durch das geplante Vorhaben ausgegangen werden. Das Plangebiet wird durch die Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Hecken sowie durch die geplanten Neupflanzungen in das Landschaftsbild eingebunden (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.6).

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der angrenzenden Bundesstraße und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung durch Gewerbelärm können durch die geplante Kontingentierung der Schallemissionen sowie durch aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zufahrt ausreichend vermindert werden. Im Rahmen der Bauarbeiten ist vorübergehend mit einer erhöhten Beeinträchtigung durch Staub- und Lärmemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind vorübergehend baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Bodendenkmäler. Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets können innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich im Bereich der Ausgleichsfläche FINr. 246, Gmkg. Niedertraubling (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.3).

Auswirkungen:

In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	anlagenbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstrukturen nicht wesentlich verbessern. Allerdings könnte ein großer Teil der Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung ein hinsichtlich der Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattetes Gebiet nicht zur Ansiedelung eines Industriegebiets genutzt werden. Die Gemeinde Obertraubling würde versuchen an anderer Stelle weniger gut geeignete Flächen als Industriestandorte baurechtlich umzusetzen.

Insgesamt gesehen ist die vorliegende Planung aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (angrenzende Bundesstraße, bestehende Wasser- und Wasserhauptleitungen, vorhandener Schmutzwasserkanal sowie bestehende Gas- und Stromleitungen) als die umweltverträglichere Lösung anzusehen, da Erschließungskosten gespart werden und der Flächenverbrauch vermindert wird.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie Kap. 4 Maßnahmen zum Artenschutz.

Schutzgut Wasser

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Schutzgut Mensch

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung werden für das geplante Industriegebiet maximal zulässige Schallkontingente sowie aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5 Ausgleichsmaßnahmen.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet besitzt für die Ausweisung als Industriegebiet folgende günstige Eigenschaften, die das Gebiet verglichen mit anderen Standorten in der Umgebung Obertraublings als besonders geeignet erscheinen lassen:

- Gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B15 sowie über die geplante Südspange R30, der Querverbindung zur Autobahn A 93,
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen (bestehende Wasser- und Wasserhauptleitungen, vorhandener Schmutzwasserkanal sowie bestehende Gas- und Stromleitungen),
- teilweise flächensparende Umnutzung eines ehemaligen Baumschulgeländes mit aufgelassenen Betriebseinrichtungen,
- Anbindung an vorhandene Gebäudestrukturen.

Insbesondere hinsichtlich der Verkehrsanbindung gibt es im gesamten Gemeindegebiet keinen vergleichbaren Standort. Die vorhandenen Gewerbegebiete am nördlichen Rand von Obertraubling sind größtenteils bebaut und hinsichtlich der Verkehrsanbindung aufgrund der Überlastung im Bereich der

Einmündung der Staatsstraße St 2145 in die Bundesstraße B15 bzw. aufgrund der relativ engen Ortsdurchfahrt in Obertraubling nicht geeignet. Die Ortsteile Niedertraubling, Gebelkofen und Oberhinkofen sind grundsätzlich für die vorgesehene Ausweisung nicht geeignet.

Zurzeit gibt es im Gemeindegebiet Obertraubling keine freien Gewerbeflächen oder entsprechende Grundstücksangebote in diesem großflächigen Zusammenhang.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Obertraubling sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließung durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet Baumschulenstraße“ beabsichtigt die Gemeinde Obertraubling auf dem ehemaligen Gelände der Baumschule Schaffer und den östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Industriegebiet auszuweisen.

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen, durch den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Das Industriegebiet wird durch teilweise bestehende Gehölzpflanzungen sowie durch Neupflanzungen entlang der Ost- und Südseite in die Landschaft eingebunden. Im Inneren wird das Plangebiet durch Gehölzpflanzungen entlang des Entwässerungsgrabens sowie durch Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes durchgrünt. Das anfallende Niederschlagswasser wird im südlichen Teil des Plangebietes in naturnah gestalteten Rückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in das bestehende Grabensystem eingeleitet.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Plangebietes sowie auf externen Ausgleichsflächen.

III Anhang

Untersuchung der Gemeinde Obertraubling zum Bedarf von Gewerbeflächen

Nachfolgend die Untersuchung und Begründung der Gemeinde Obertraubling vom 11.11.2008 zum Bedarf der Flächen der ehemaligen Baumschule Schaffer als Gewerbegebiet.

Nachdem die Gemeinde Obertraubling zwischen 2008 und 2018 keine Gewerbeflächen ausgewiesen hat, bildet diese Untersuchung auch zutreffend den gegenwärtigen Zustand ab.

Diese Untersuchung war die Grundlage für die Darstellung der Flächen der ehemaligen Baumschule Schaffer als Gewerbegebiet im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling.