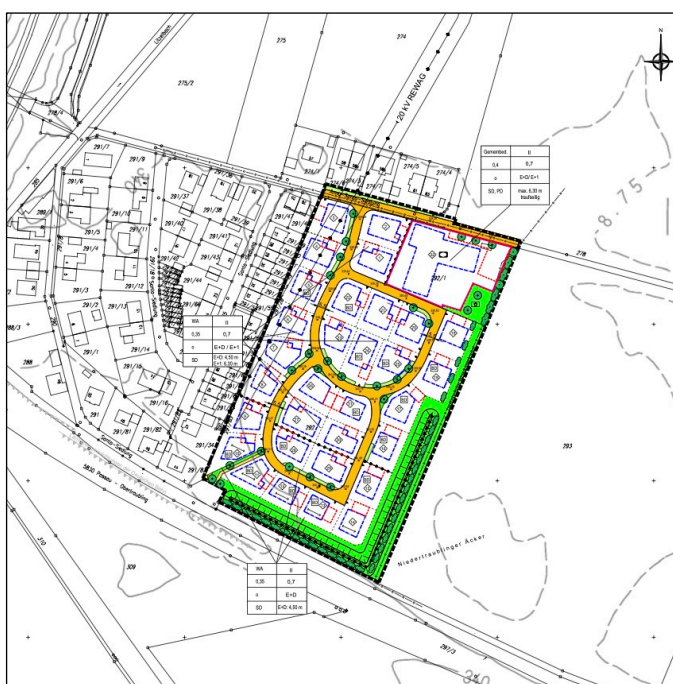




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Anno-Santo-Siedlung Teil III“

Begründung

28.10.2019 mit redaktionellen Ergänzungen vom 23.01.2020



Projekt-Nr.: 261241

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 | Allgemeine Angaben | 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 |
| 2.2 | Geplante Nutzung | 5 |
| 2.3 | Schutzgebiete / geschützte Objekte | 5 |
| 2.4 | Erschließung | 5 |
| 2.5 | Ver- und Entsorgung | 5 |
| 2.6 | Immissionen | 6 |
| 2.7 | Grünordnung | 7 |
| 3 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 7 |
| 3.1 | Bestandsbeschreibung | 7 |
| 3.2 | Beschreibung des Eingriffs | 7 |
| 3.3 | Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen | 8 |
| 3.4 | Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche | 8 |
| 3.5 | Ausgleichsmaßnahme | 9 |
| 4 | Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung | 11 |
| 5 | Flächenbilanz | 11 |
| II | Umweltbericht | 12 |
| 1 | Einleitung | 12 |
| 1.1 | Inhalt und Ziel des Bauleitplans | 12 |
| 1.2 | Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung | 12 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 12 |
| 2.1 | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands | 12 |
| 2.2 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 15 |
| 2.3 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 15 |
| 2.4 | Andere Planungsmöglichkeiten | 16 |
| 3 | Zusätzliche Angaben | 17 |
| 3.1 | Merkmale des Verfahrens | 17 |
| 3.2 | Monitoring | 17 |
| 3.3 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 17 |

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling plant am östlichen Rand des Hauptortes Obertraubling ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert im nördlichen Teil (Parzellen 2 und 3) den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Anno-Santo-Siedlung II“. In diesem Bereich ersetzen die Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplans den älteren Bebauungsplan „Anno-Santo-Siedlung II“.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Anno-Santo-Siedlung in Obertraubling und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes dargestellte Fläche für Gemeinbedarf ist bereits bebaut (Kindertagesstätte). Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 278 (Teilfläche), 292, 292/1 alle Gemarkung Obertraubling.

Das Plangebiet ist umgeben

- von der Erschließungsstraße „Anno-Santo-Siedlung“ im Norden,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden,
- von einem reinen Wohngebiet im Westen.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile und Grundlagen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Begründung,
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Anno-Santo-Siedlung III“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 20.07.2017.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereiches Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Das Teilraumgutachten¹ ordnet Obertraubling dem Schwerpunkttraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu.

¹ Teilraumgutachten Stadt-Umland Regensburg - Fachkonzept Wirtschaft

Die vorhandenen Wohngebiete in Obertraubling sind fast vollständig bebaut. Die Gemeinde Obertraubling verfügt derzeit über keinen Bauplatz.

Nach Angaben der Gemeindeverwaltung stellt sich die Baulandsituation wie folgt dar:

| | |
|---|---|
| Bebauungsplan „Piesenkofen West Teil 2“ | Der Plan ist seit 28.12.2004 bestandskräftig. Alle 11 Parzellen sind bereits bebaut. |
| Bebauungsplan „Hochwegäcker“ | Bestandskräftig seit 14.03.2006. Es sind alle Grundstücke verkauft und bebaut. |
| Bebauungsplan „Steinbühläcker Teil 2“ | Der seit 15.01.2008 bestandskräftige Bebauungsplan ist abgewickelt. |
| Bebauungsplan „Steinbühläcker Teil 3“ | Der seit 15.11.2008 bestandskräftige Bebauungsplan ist abgewickelt. |
| Bebauungsplan „Hofmarkstraße“ | Die Erschließung des seit 30.12.2008 bestandskräftigen Bebauungsplanes wurde im Sommer 2010 abgeschlossen. Es sind alle 8 Grundstücke veräußert und bebaut. |
| Bebauungsplan „Brunnwiesen“ | Der Bebauungsplan weist 12 Parzellen aus. Die Grundstücke wurden durch einen privaten Bauträger erschlossen und sind verkauft. 7 Parzellen sind bebaut. |
| Bebauungsplan „Piesenkofen West Teil 3“ | Der Bebauungsplan wurde am 13.09.2011 bestandskräftig. Die ehemals 22 im Gemeindebesitz befindlichen Parzellen sind alle veräußert und bebaut. |
| Bebauungsplan „Mühlberg“ | Von den vier Parzellen werden derzeit zwei bebaut. Für die restlichen zwei wird Eigenbedarf geltend gemacht. |

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Obertraubling.

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

Nachverdichtungspotenziale

In den Jahren 2012 und 2013 wurde eine bereits aufgelassene Hofstelle in der Mühlfeldstraße mit 8 Doppelhaushälften und drei Einzelhäusern bebaut. Weiterhin werden derzeit auf einer ehemaligen Hofstelle in der Regensburger Straße insgesamt 63 zum Teil altengerechte Wohnungen gebaut. Ein seit einiger Zeit leerstehende Gebäude in der Kreuzhofstraße wird abgebrochen. Dort ist bereits die Errichtung von 5 Stadthäusern genehmigt worden.

An der Regensburger Straße neben der Raiffeisenbank wurden auf dem freien Gelände 44 Wohneinheiten genehmigt. Derzeit laufen die Planungen, das ehemalige Nettogelände einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen (ca. 50 Wohneinheiten) zuzuführen. Auf dem freien Feld an der Regensburger Straße nahe dem Gewerbegebiet „An der Regensburger Straße“ läuft derzeit das Bebauungsplanverfahren für Reihen- und Doppelhäuser sowie Geschößwohnungsbau für ca. 50 Wohneinheiten.

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

Baulücken

Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet Obertraubling sind alle abgewickelt und bis auf wenige Parzellen vollständig bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf an. Die Gemeinde verfügt zurzeit über keine freien Bauparzellen.

Nachfrage

Aus der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns bis 2034 (*gem. Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik*) geht hervor, dass Stadt und Landkreis Regensburg in die höchste Kategorie mit einer stark zunehmenden Bevölkerungsentwicklung eingestuft werden. Auch im *Demographie-Spiegel für Bayern – Berechnungen für die Gemeinde Obertraubling bis 2034* (Bayerisches Landesamts für Statistik) wird eine Zunahme auf 9.700 Einwohner prognostiziert.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland. Nach Angabe der Verwaltung liegen zurzeit (Stand Februar 2018) der Verwaltung 150 Bewerbungen für Baugrundstücke vor. Für die 19 Bauplätze in Oberhinkofen lagen insgesamt 250 Bewerbungen vor. Mit den geplanten Parzellen des vorliegenden Bebauungsplans kann der durchschnittliche Jahresbedarf der Gemeinde nicht gedeckt werden. Der Gemeinde stehen zurzeit keine Bauparzellen zum Verkauf zur Verfügung.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 31 Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit
- Kindertagesstätte (inzwischen bereits vorhanden)

Da das Gelände der Privatgrundstücke an das Straßenniveau anzupassen ist (vgl. Teil II, Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen, ist als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen die fertiggestellte Geländeoberfläche definiert (vgl. Teil II, Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen).

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-3-7039-0365 und D-3-7039-0622 (Siedlungen der Linearbandkeramik, der Bronzezeit und der späten Latènezeit. Im Bereich von Bodendenkmälern benötigen alle Erdbewegungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Zum Schutz der Bodendenkmäler ist auf den Parzellen 5, 10-13, 15-18, 22, 24, 25, 28 und 31 die Errichtung von Kellergeschossen nicht zulässig. Bodeneingriffe sind hier nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig.

2.4 Erschließung

Das geplante Baugebiet ist über die bestehende Erschließungsstraße „Anno-Santo-Siedlung“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über kreisförmig angeordnete Erschließungsstraßen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

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

Über den nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung der REWAG AG & Co KG. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Verlegung dieser Leitung als Erdkabel durch die geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen. Im südwestlichen Eck des Geltungsbereichs ist eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Die Fläche für das Baugebiet Anno-Santo-Siedlung Teil III ist in der Generalentwässerungsplanung des Ingenieurbüros Stelzenberger und Scholz nicht berücksichtigt.

Die Entwässerung des rund 2,8 ha großen Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird in den Niederschlagswasserkanal geleitet. Für die Bauparzellen sind jeweils Retentionszisternen mit 3 m³ Brauchwasser- und 3 m³ Rückhaltevolumen mit je 1,0 l/s Drosselabfluss vorgesehen, so dass die gesamte Einleitungsmenge rund 110 l/s bei einem 5-jährigen, 10-minütigen Berechnungsregen beträgt. Der Überlauf der Rückhalte-zisternen erfolgt in den Niederschlagswasserkanal.

Da das gesamte Netz in der Umgebung als Mischwasserkanalisation vorliegt und in der Nähe keine Möglichkeit besteht, das anfallende Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer einzuleiten, erfolgt die Einleitung des Schmutz- sowie des Niederschlagswassers vorläufig in die Mischwasserkanalisation in der Erschließungsstraße „Anno-Santo-Siedlung“.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation ist nach Angabe des Ingenieurbüros Stelzenberger und Scholz (Besprechung am 10.02.2014) ausreichend.

2.6 Immissionen

Landwirtschaft

In der Umgebung des Plangebietes gibt es keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Allerdings können von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Verkehr

Im geplanten WA-Gebiet werden ohne schützende Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl am Tag als auch in der Nacht deutlich überschritten. Insbesondere ist die geplante Bebauung im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes betroffen.

Um die schalltechnischen Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf die oben genannten Bereiche zu dämmen, ist der Bau eines hochabsorbierenden Lärmschutzes in einer Höhe von 5,0 m entlang der Süd- und Ostseite des Plangebietes erforderlich.

Ergänzend zu diesen aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen folgende architektonische Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Für die östliche und die beiden südlichen Baureihen ist ausschließlich eine E+D-Bebauung zulässig.
- Für die südliche Baureihe wird zusätzlich eine Ost-West ausgerichtete Firstrichtung festgesetzt.

Zusätzlich sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:

- Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume im Erdgeschoss liegen oder auf der zur Bahnstrecke „Regensburg – Passau“ abgewandten Seite. Ist dies nicht möglich, so ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tab. 7 anzustreben. In den Räumen ist eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleistet.

2.7 Grünordnung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes dargestellte Fläche für Gemeinbedarf ist bereits bebaut (Kindertagesstätte).

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist das Baugebiet durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden sowie eine ausreichende innere Durchgrünung zu gewährleisten.

Zur Verwirklichung dieser Ziele sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ortsrandeingrünung durch einheimische Gehölze entlang der Süd- und Ostseite des Lärmschutzdamms sowie im Bereich der Privatgrundstücke an der Ostseite,
- Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte Pflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der Mehrzweckstreifen und auf den Privatgrundstücken,
- Einrichtung eines Kinderspielplatzes im Nordosten des Plangebiets.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Anno-Santo-Siedlung in Obertraubling nördlich der Bahnlinie Regensburg-Passau. Die nahezu ebene Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche für Gemeinbedarf ist inzwischen bereits bebaut (Kindertagesstätte).

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mittelspannungsleitung vorbelastet. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird aufgrund der bestehenden Nutzungen insgesamt als gering eingeschätzt.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

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

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

| Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m²] | |
|---|--------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans | 28.495 |
| bestehende Straßenflächen | -798 |
| bestehende Kindertagesstätte (Parzelle 32) | -2.903 |
| Öffentliche Grünflächen einschließlich Lärmschutzwall | -4.492 |
| Ausgleichsrelevante Fläche | 20.302 |

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken,
- festgesetzte Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken und entlang der Erschließungsstraßen,
- Ortsrandeingrünung durch einheimische Gehölze entlang der Süd- und Ostseite des Lärmschutzdamms sowie im Bereich der Privatgrundstücke an der Ostseite.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden² in der folgenden Tabelle bewertet:

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

Das Plangebiet wird der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5. Es wird aufgrund der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Vorbelastungen ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

² Leitfaden, Liste 1a, S. 28

| Eingriffsfläche[m²] | ermittelter Kompensationsfaktor | Ausgleichsbedarf[m²] |
|---------------------------------------|--|--|
| 20.302 | 0,3 | 6.091 |

3.5 Ausgleichsmaßnahme

Ausgleich außerhalb des Baugebietes FINr. 1589/33 Gemarkung Obertraubling

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Deponie, an deren Rändern sich unterschiedlich dichten Gehölzstrukturen (teilweise in der amtlichen Biotopkartierung) befinden und die im mittleren Teil landwirtschaftlich als Grünland extensiv genutzt wird (siehe nachfolgendes Luftbild).

Zur Aufwertung der Fläche ist in der vergleichsweise waldarmen Umgebung Obertraublings die Entwicklung von Laubwald vorgesehen. Die aufwertbare Fläche (Grünland) beträgt ca. 6.500 m².

Auf der Ausgleichsfläche wird bereits ein Teil des Bebauungsplans „Hochwegäcker II“ (383 m²) ausgeglichen. Die zur Verfügung stehende Restfläche beträgt 6.117 m².



Ausgleichsfläche FINr. 1589/33 Gmkg. Obertraubling mit grün umrandeter aufwertbarer Fläche

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen, der Lage nördlich der Bahnlinie Regensburg-Passau und der bestehenden Mittelspannungsleitung hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

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

5 Flächenbilanz

| Flächenbilanz (gerundet) | [m ²] |
|--|-------------------|
| Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich) | 28.495 |
| Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke einschließlich der Fläche für Gemeinbedarf) | 19.813 |
| Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich Mehrzweckstreifen, Fußwege) | 4.190 |
| Öffentliche Grünflächen (einschließlich Lärmschutzwall) | 4.492 |

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

Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich von vermuteten Bodendenkmälern. Ansonsten liegt das Plangebiet in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Bei der vorliegenden Planung wurden die Grundsätze des Umweltschutzes folgendermaßen berücksichtigt:

- Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung: Das Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken zurückgehalten.
- Durch das Vorhaben wird ein bestehendes Siedlungsgebiet unter Verwendung bzw. durch den Ausbau vorhandener Infrastruktureinrichtungen erweitert.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Der Umweltzustand ist im Teil I der Begründung dargestellt. 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:

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hier sind weder Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie festgestellt; die amtliche Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt weist keine relevanten Artenvorkommen auf. Die vorliegenden Aussagen basieren auf einer Potential- und Relevanzprüfung. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen (intensive Landwirtschaft, angrenzende Siedlungsgebiete und Umgehungsstraße) ist das Plangebiet für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Mit dem Vorhaben ist die Umwandlung einer überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche in ein Wohngebiet mit einer Fläche für Gemeinbedarf verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der beschriebenen geringen Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden im Plangebiet besitzt eine hohe natürliche Ertragsfunktion und ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Plangebiets verändert bzw. überbaut; eine ca. 2,8 ha umfassende Fläche mit Böden hoher natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Es sind Auswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche; der Boden ist nur eingeschränkt versickerungsfähig.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird der Wasserhaushalt im Plangebiet wenig beeinflusst, da eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken vorgesehen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags bzw. des Abschwemmens von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in Grund- oder Oberflächenwasser verringert.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich nicht in Bereichen, die für Klima und Lufthygiene von Bedeutung sind.

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 zur Zeit noch durch die landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3 Eingriffsregelung.

Auswirkungen:

Für das Orts- und Landschaftsbild ist mit der Ausweisung des Wohngebiets am östlichen Rand der Anno-Santo-Siedlung aufgrund der Vorbelastungen keine erhebliche Beeinträchtigung verbunden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung. Im geplanten WA-Gebiet werden ohne schützende Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl am Tag als auch in der Nacht deutlich überschritten. Insbesondere ist die geplante Bebauung im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes betroffen.

Auswirkungen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Um die schalltechnischen Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms ausreichend zu reduzieren, sind der Bau eines hochabsorbierenden Lärmschutzes in einer Höhe von 5,0 m entlang der Süd- und Ostseite des Plangebietes sowie ergänzende architektonische und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-3-7039-0365 und D-3-7039-0622 (Siedlungen der Linearbandkeramik, der Bronzezeit und der späten Latènezeit).

Auswirkungen:

Im Bereich von Bodendenkmälern benötigen alle Erdbewegungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis. Es ist darauf zu achten, die Bodeneingriffe zu minimieren. Da die Bodendenkmäler in der Regel nur von einer dünnen Schicht Mutterboden bedeckt sind, sind Verletzungen dieser Schutzschicht durch Bauarbeiten selbst zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Bodendenkmal großflächig ausgegraben und dokumentiert werden.

Ergebnis:

Bei Beachtung der Auflagen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Zusammenstellung der Prognose

| Schutzgut | Ergebnis (Erheblichkeit) |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Pflanzen / Tiere | gering |
| Boden | hoch |
| Wasser | gering |
| Klima/Luft | gering |
| Landschaftsbild | gering |
| Mensch | gering |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | gering |

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen der Umweltzustand im Plangebiet nicht wesentlich verbessern. Einerseits könnte eine ca. 2,8 ha große Fläche mit Böden von hoher natürlicher Ertragsfunktion als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten werden. Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung die Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Wohngebiets Anno-Santo-Siedlung zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland nicht genutzt werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Tiere und Pflanzen

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

Boden

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Anteil der Flächenversiegelung nach Möglichkeit begrenzt.

Wasser

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

Klima und Lufthygiene

Das geplante Wohngebiet wird im Vergleich zur momentan landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten zu keiner Verschlechterung der Klima- und Lufthygiene im Plangebiet führen.

Orts- und Landschaftsbild

Neben den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind entlang der Erschließungsstraße Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Mensch

Um die schalltechnischen Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms ausreichend zu reduzieren, sind der Bau eines hochabsorbierenden Lärmschutzes sowie ergänzende architektonische und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich von Bodendenkmälern benötigen alle Erdbewegungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der erforderliche Ausgleich wird auf gemeindeeigenen Flächen erbracht. (vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5).

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder vergleichbare Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Baugebiete gibt es in Obertraubling zurzeit nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit für nicht ausgleichbare Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

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 des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Anno-Santo-Siedlung Teil III“ wird das bestehende Wohngebiet „Anno-Santo-Siedlung“ erweitert.

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit guten Ertragsbedingungen. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Umwelt wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten; am südlichen und östlichen Ortsrand sind zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft Gehölzpflanzungen vorgesehen. Um die schalltechnischen Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms ausreichend zu reduzieren, sind der Bau eines hochabsorbierenden Lärmschutzes sowie ergänzende architektonische und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich wird auf einer gemeindeeigenen Fläche erbracht.