



Gemeinde Obertraubling  
Landkreis Regensburg


# Bebauungsplan

## "Steinbühlacker Teil 2"

Begründung mit Umweltbericht

Aufgestellt: Regensburg, 19.02.2007  
Geändert: Regensburg, 27.04.2007  
Geändert: Regensburg, 20.09.2007

Projekt-Nr.: 261209

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg



U. Dykiert

# INHALT

## I BEGRÜNDUNG

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass	
1.2	Lage und Bestand	
2	Planungskonzeption	4
2.1	Allgemeine Ziele, Baulandbedarf	
2.2	Geplante bauliche Nutzung	
2.3	Erschließung	
2.4	Ver- und Entsorgung	
2.6	Grünordnung	
2.7	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
3.1	Bestandsbeschreibung	
3.2	Beschreibung des Eingriffs	
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	
3.5	Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	
3.6	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	
4	Planverwirklichung	11
4.1	Bodenordnung	
4.2.	Flächenbilanz (gerundet)	

## II UMWELTBERICHT

1	Einleitung	12
1.1	Kurzdarstellung der Planung	
1.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1	Beschreibung und Bewertung	
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	
3	Zusätzliche Angaben	16
3.1	Merkmale des Verfahrens	
3.2	Monitoring	
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	

## III ANHANG

# I BEGRÜNDUNG

## 1 Allgemeine Angaben

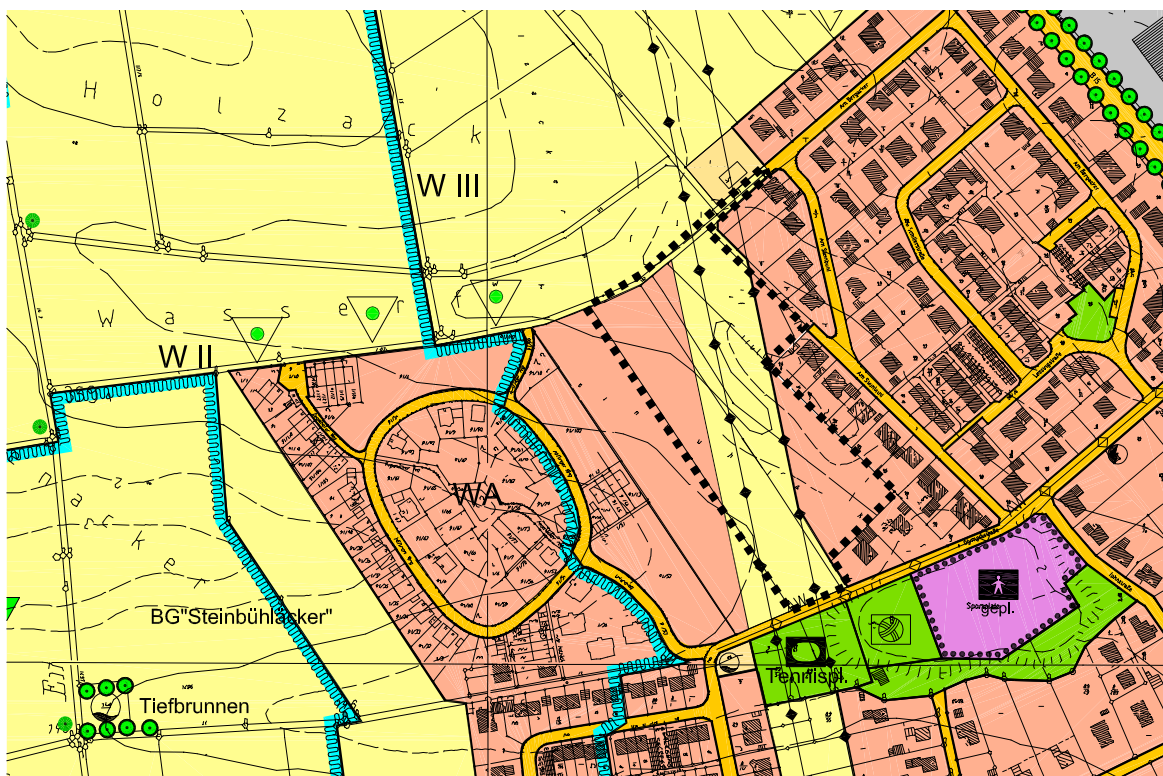
### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling plant im nordwestlichen Teil des Ortsteils Obertraubling im Bereich der dort neu errichteten Hochwasserrückhaltebecken<sup>1</sup> die Ausweisung eines Wohngebietes. Die Hochwasserrückhaltebecken werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und in den Randbereichen grünordnerisch überplant.

### 1.2 Lage und Bestand

Das ca. 2,16 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Olympiastraße und ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Die Fläche liegt an einem leicht geneigten Nordosthang und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen gibt es nicht. Im Zentrum der Fläche befinden



Ausschnitt aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

sich die neu errichteten Hochwasserrückhaltebecken, die von 2 Hochspannungsleitungen der E•ON Netz GmbH und DB Infrastruktur Energie überquert werden.

Der südöstliche Teil des geplanten Baugebiets ist über die Olympiastraße erschlossen und der nordwestliche Teil wird über die Verlängerung der Erschließungsstraße 'Am Bergacker' angebunden.

<sup>1</sup> Hochwasserschutz Obertraubling-West, Planung EBB GmbH 2005, wasserrechtliche Genehmigung 26.01.2006

Das Plangebiet ist umgeben von:

- ▶ einem Feldweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden
- ▶ einer landwirtschaftlichen Fläche mit angrenzenden Wohngebieten im Westen
- ▶ bestehenden Wohngebieten im Osten
- ▶ der Olympiastraße im Süden

Die Flächen befinden sich im Wasserschutzgebiet Zone III und liegen in einem Bereich, in dem sich möglicherweise Bodendenkmäler befinden<sup>1</sup>.

## 2 Planungskonzeption

### 2.1 Allgemeine Ziele, Baulandbedarf

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch<sup>2</sup> 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 Teilraumgutachten<sup>3</sup> ordnet Obertraubling dem Schwerpunktraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu.

Die vorhandenen Wohngebiete in Obertraubling sind fast vollständig bebaut. Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit mittelfristig ein entsprechendes Angebot im Hauptort Obertraubling.

Durch das geplante Baugebiet werden die in der Umgebung bereits vorhandenen Wohngebiete erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Das Baugebiet schließt eine städtebauliche Baulücke am westlichen Ortsrand von Obertraubling (vgl. Luftbild in Kap. 2.3).

Um die Flächen optimal zu nutzen, sind die Hochwasserrückhaltebecken unter der Hochspannungsleitungen platziert und die Bebauung ist bis zum Rand der Baubeschränkungszone bzw. des Gefährdungsbereichs der vorhandenen oberirdischen Leitungstrassen ausgedehnt.

Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung<sup>4</sup>.

Die bereits errichteten Hochwasserrückhaltebecken werden in die Planung mit einbezogen und sind in den Randbereichen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die muldenförmig angelegten Erdbecken sind in Verbindung mit den umgebenden öffentlichen Grünflächen als Freiraum nutzbar.

---

<sup>1</sup> vgl. Zusatzkarte zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Obertraubling

<sup>2</sup> Regionalplan Region Regensburg (11) in der aktuellen Fassung

<sup>3</sup> Teilraumgutachten Stadt und Umland Regensburg, erstellt im Auftrag des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, der Stadt Regensburg und des Landkreises Regensburg

<sup>4</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, BVI Nachhaltige Siedlungsentwicklung

## 2.2 Geplante bauliche Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

- ▶ Bebauung mit Doppelhäusern und einem Einzelhaus in E+D bzw. E+1 Bauweise mit maximal einer Wohneinheit.

## 2.3 Erschließung

Das Baugebiet ist über die Olympiastraße im Süden sowie über eine Verlängerung der Erschließungsstraße 'Am Bergacker' im Norden an die Regensburger Straße angebunden. Die ausgewiesenen Parzellen werden durch 2 Stichstraßen mit Wendeanlagen von Norden und Süden erschlossen.

Die öffentlichen Grünflächen an der Westseite sind durch einen Fußweg mit der Olympiastraße verbunden.



Planungsgebiet mit Erschließung

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes der REWAG sichergestellt.

Für das Baugebiet ist ein Anschluss an die Erdgasversorgung möglich.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die Gemeindewerke Obertraubling gewährleistet.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

### Oberflächenwasser

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal ist rechtlich zulässig; das unverschmutzte Oberflächenwasser sollte aus ökologischen Gründen entsprechend den planlichen Hinweisen im Bebauungsplan genutzt bzw. versickert werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen < 1.000 m<sup>2</sup> ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sollten befestigte Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

## 2.5 Immissionen

### Landwirtschaft

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

## 2.6 Grünordnung

Gehölzpflanzungen sind innerhalb der Baubeschränkungszone und des Gefährdungsbereiches<sup>1</sup> der Hochspannungsleitungen nur im näheren Umfeld der Masten möglich. Die öffentlichen Grünflächen werden daher überwiegend als offene Wiesen bzw. Rasenflächen angelegt. Die Hochwasserrückhaltebecken sind als weite Rasen- bzw. Wiesenmulden geplant und stehen außerhalb der Hochwasserereignisse als Freiflächen zur Verfügung. Eine Eingrünung der Hochwasserrückhaltebecken ist aufgrund vorhandener oberirdischer- und unterirdischer Leitungen nicht möglich.

Zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft sind an der Nordseite Gehölzpflanzungen auf Privatgrund (Parzelle 1) sowie an der Verlängerung der Erschließungsstraße 'Am Bergacker' Baumpflanzungen vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken ist die Pflanzung eines Laubbaums pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

Im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünflächen ist ein Kinderspielplatz für Kleinkinder vorgesehen, der durch eine fußläufige Verbindung entlang der Westseite der Hochwasserbecken auch von der Olympiastraße erreicht werden kann.

Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke (Empfehlung)		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier (spec.)	Felsenbirne (Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas*	Kornellkirsche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche	Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Coryllus avellana	Hasel
Sorbus aria	Mehlbeere	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia*	Vogelbeere	Sambucus nigra	Holunder
Obstbäume als Hochstamm		Syringia spec.	Flieder (Arten)

<sup>1</sup> Baubeschränkungszone und Gefährdungsbereich sind im Bebauungsplan eingezeichnet

Pflanzliste Straßenbäume (Empfehlung)	
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Giftigkeit der Pflanzen: * = gering giftig ** = giftig
---

## 2.7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

### Baugrund

Im Plangebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen, weshalb Keller durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht auszuführen sind. Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) sollten mit einem Sicherheitsabstand über Straßen- und Geländeneiveau gelegt werden.

### Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem möglicherweise Bodendenkmäler vorhanden sind. Vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die Möglichkeit zu Bodenuntersuchungen einzuräumen. Im Baugenehmigungsverfahren ist zusätzlich eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Es muss sichergestellt werden, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken auch mit größeren Maschinen ungehindert möglich ist.

## 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 2,16 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten Obertraublings und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Zentrum des Plangebiets befinden sich zwei muldenförmig angelegte Hochwasserrückhaltebecken, die durch zwei Hochspannungsleitungen überquert werden. Wertvolle Biotopstrukturen, naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Objekte sind innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden.

### 3.2 Beschreibung des Eingriffs

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung von 12 Parzellen für Wohnbebauung vor, die mit Doppelhäusern und einem Einzelhaus bebaut werden. Die Parzellen werden jeweils durch 2 Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen.

Die Größe des Geltungsbereichs einschließlich der Anlagen zum Hochwasserschutz beträgt 2,1 ha:

Ermittlung der ausgleichsrelevanten Fläche [m <sup>2</sup> ]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	21.600
Hochwasserrückhaltebecken	8.260
öffentliche Grünflächen	3.290
Baugebiet (Parzellen mit Erschließungsstraßen)	10.050

### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung sollte das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken versickert bzw. in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Für Zufahrten und Gebäudezugänge sollten möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwendet werden.

Die öffentlichen Grünflächen werden als offene Wiesen bzw. Rasenflächen angelegt und – soweit die Lage unter den Hochspannungsleitungen dies zulässt – mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt<sup>1</sup>. Die Hochwasserrückhaltebecken sind als naturnah geformte Rasen- bzw. Wiesenmulden geplant und stehen außerhalb der Hochwasserereignisse als Freiflächen zur Verfügung. Das geplante Baugebiet wird durch öffentliche Grünflächen sowie durch die festgesetzte Bepflanzung auf Privatgrundstücken in die Landschaft eingebunden.

### 3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Aufgrund der durch Leitungstrassen und bauliche Strukturen vorbelasteten Umgebung werden die Schutzgüter Klima / Luft und Landschaftsbild entsprechend der Einstufung im Leitfaden<sup>2</sup> im unteren Bereich angesetzt.

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter in der folgenden Tabelle bewertet.

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

<sup>1</sup> vgl. Kap. 2.6 der Begründung

<sup>2</sup> Leitfaden, Liste 1a, S. 28



Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Durch die festgesetzte 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 0,5. Die oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen als Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken eine Reduzierung des ermittelten Faktors um 0,1.

Ermittlung des Kompensationsfaktors	
Kompensationsfaktor nach Bewertung der Schutzgüter	0,5
Reduzierung aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen	-0,1
Kompensationsfaktor	0,4

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ermittlung der Kompensationsfläche für die Erweiterung	
Baugebiet (Parzellen mit Erschließungsstraßen)	10.050 m <sup>2</sup>
ermittelter Kompensationsfaktor	0,4
Ausgleichsbedarf	4.020 m <sup>2</sup> (10.050 m <sup>2</sup> x 0,4)

### 3.5 Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Der Kompensationsbedarf von 4.020 m<sup>2</sup> wird aus dem Ökokonto (Flächenüberhang aus den Bebauungsplänen "Hochwegäcker" und "An der Walhallastraße Teil 2") sowie über die Maßnahme Nr. 2 aus dem Flächenpool der Gemeinde erbracht:

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche [m <sup>2</sup> ]
Flächenüberhang aus Bebauungsplan "Hochwegäcker"	1.393
Flächenüberhang aus Bebauungsplan "An der Walhallastraße Teil 2"	1.220
A1 FINr. 76/7, Gmkg. Gebelkofen	3.361
Σ	5.974
Überschuss (Σ - Ausgleichsbedarf)	1.954

Die überschüssige Kompensationsanteil von 1.954 m<sup>2</sup> wird dem Ökokonto der Gemeinde Obertraubling zugeordnet.

### 3.6 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

#### Ausgleichsmaßnahme A1

Für die Maßnahme steht eine 3.361 m<sup>2</sup> große landwirtschaftlich genutzte Fläche (FINr. 76/7, Gmkg. Gebelkofen) im Ortsbereich von Gebelkofen am Wolkeringer Mühlbach zur Verfügung.

Im Flächenpool der Gemeinde sind zur Aufwertung dieser Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ▶ Abflachung der Uferböschungen
- ▶ Anpflanzung von Ufergehölzen
- ▶ Anlage von wechselfeuchten Mulden
- ▶ Entwicklung einer Extensiv-Wiese, Pflege durch 1-2 malige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mähgutes
- ▶ Anpflanzung von Straßenbäumen
- ▶ Entwicklungsziel: naturnaher Bachabschnitt mit angrenzender Extensiv-Wiese  
Baumreihe entlang der Durchgangsstraße

Pflanzliste Ausgleichsmaßnahme A1:

Uferbereich	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Straßenbäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Quercus robur**	Stieleiche
Sorbus aucuparia*	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Giftigkeit der Pflanzen: * = gering giftig ** = giftig	

## 4 Planverwirklichung

### 4.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind bereits im Besitz der Gemeinde. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird über das Ökokonto der Gemeinde (Flächenüberhang aus den Bebauungsplänen "Hochwegäcker" und "An der Walhallastraße Teil 2") sowie über zwei Maßnahmen aus dem Flächenpool der Gemeinde erbracht.

### 4.2 Flächenbilanz (gerundet)

<b>Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)</b>	<b>21.600 m<sup>2</sup></b>
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke einschl. Privatweg)	7.500 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Fußweg)	2.550 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	3.290 m <sup>2</sup>
Flächen für Hochwasserrückhaltung	8.260 m <sup>2</sup>
Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (außerhalb des Geltungsbereichs)	3.361 m <sup>2</sup>

## II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Planung

Die Gemeinde Obertraubling plant im nordwestlichen Teil Obertraublings nördlich der Olympiastraße im Bereich der dort neu errichteten Hochwasserrückhaltebecken<sup>1</sup> die Ausweisung eines Wohngebietes. Die wasserrechtlich bereits genehmigten Hochwasserrückhaltebecken werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und in den Randbereichen grünordnerisch überplant.

#### 1.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die im Baugesetzbuch (BauGB) §1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz §1a BauGB sind bei den geplanten Änderungen berücksichtigt.

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt mit der Ausweisung die im Umfeld bereits vorhanden Wohngebiete zu erweitern und die in diesem Bereich für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bis zur durch die Hochspannungsleitungen vorgegebenen Grenze optimal zu nutzen.

#### Nutzungsintensität

Es ist eine maximale Flächenversiegelung von 35 % der Grundstücksflächen (GRZ 0,35) festgesetzt.

#### Naturschutz und Landschaftspflege

Die Fläche liegt an einem leicht geneigten Nordosthang und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen gibt es nicht. Im Zentrum der Fläche befinden sich die neu errichteten Hochwasserrückhaltebecken, die von 2 Hochspannungsleitungen von E•ON Netz GmbH und DB Infrastruktur Energie überquert werden.

Um die Auswirkungen der geplanten Versiegelung zu minimieren, wird die für die Privatgrundstücke die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen sowie die Nutzung bzw. Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers empfohlen.

#### Verkehrsbelastung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch 2 Stichstraßen mit Wendeanlagen, die über die Olympiastraße im Süden sowie über die Verlängerung der Erschließungsstraße 'Am Bergacker' im Norden an die Regensburger Straße angebunden sind.

Problematische Verkehrsbelastungen sind durch die geplanten 12 Bauparzellen nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Hochwasserschutz Obertraubling-West, Planung EBB GmbH 2005, wasserrechtliche Genehmigung 26.01.2006

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung und Bewertung

Zur Beschreibung des geplanten Vorhabens und des Plangebiets vgl. Kap. 2 und Kap. 3 der Begründung.

Schutzgut		Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Pflanzen und Tiere Funktionen: -Lebensraum, -Biotopvernetzung	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker intensiv)	gering	Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum
2	Boden Funktionen: -Filter -Biotop -Nutzung	aufgrund landwirtschaftlicher intensiver Nutzung anthropogen veränderte Bodenstrukturen	mittel	Böden gehören aus landwirtschaftlicher Sicht zur höchsten Ertragsklasse
3	Wasser Funktion: Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden geringe Sickerfähigkeit der Böden aufgrund des hohen Lehmanteils Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III	gering-mittel	Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung
4	Klima und Lufthygiene	klimatische Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung	gering	Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für Klima und Lufthygiene
5	Orts- und Landschaftsbild	landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit querenden Hochspannungsleitungen	gering	geringer Wert aufgrund Lage und Vorbelastungen
6	Mensch	landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche querenden Hochspannungsleitungen	gering	geringer Wert aufgrund Lage und Vorbelastungen
7	Kultur- und Sachgüter	Die Fläche liegt in einem Bereich, in dem sich möglicherweise Bodendenkmäler befinden	gering-mittel	Berücksichtigung eventuell vorhandener Bodendenkmäler vor Beginn der Erdarbeiten

## Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Vorbelastungen für die meisten Schutzgüter nur geringe Bedeutung. Die Böden werden aus landwirtschaftlicher Sicht der höchsten Ertragsklasse zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III sowie in einem Bereich, in dem möglicherweise Bodendenkmälern vorkommen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut		Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Pflanzen und Tiere Funktionen: -Lebensraum, -Biotopvernetzung	teilweiser Verlust eines Lebensraums, der zur Zeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist	keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen
2	Boden Funktionen: -Filter -Biotop -Nutzung	Veränderung der Bodenstruktur Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Böden	teilweise dauerhafter Verlust landwirtschaftlich wertvoller Böden im Planungsbereich keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen über den Planungsbereich hinaus
3	Wasser Funktion: Grundwasserneubildung	Verminderung der Grundwasserneubildungsrate	die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate kann durch Verwendung versickerungsfähiger Materialien bzw. durch Nutzung oder Versickerung des Oberflächenwassers teilweise kompensiert werden keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen über den Planungsbereich hinaus
4	Klima und Lufthygiene	Belastung von Kleinklima durch versiegelte Flächen	aufgrund bestehender Vorbelastungen ist keine erheblichen Verschlechterung zu erwarten
5	Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Baukörper	aufgrund bestehender Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
6	Mensch	Veränderung des Landschaftsbilds	aufgrund bestehender Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
7	Kultur- und Sachgüter	Veränderung der Bodenstruktur	potentielle Gefährdung möglicher Bodendenkmäler

## 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen durch bauliche Strukturen und Leitungstrassen der Umweltzustand im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich verbessern. Allerdings könnte eine ca. 2,16 ha große Fläche mit Böden der höchsten Ertragsklasse als landwirtschaftliche Nutzfläche und hinsichtlich des Schutzgutes Wasser die Grundwasserneubildungsrate erhalten werden.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch Leitungstrassen und bauliche Strukturen geprägten Teil Obertraublings und erweitert die vorhandenen Baugebiete. Für die Erschließung werden zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen benötigt.

Um die Flächen optimal zu nutzen, wurden die Hochwasserrückhaltebecken unter die Hochspannungsleitungen platziert und die Bebauung bis zum Rand der Baubeschränkungszone bzw. des Gefährdungsbereichs der Leitungstrassen angeordnet. Der Planungsgrundsatz des flächensparenden Bauens ist bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen<sup>1</sup>

Gehölzpflanzungen sind aufgrund der Baubeschränkungszone und des Gefährdungsbereichs<sup>2</sup> der Hochspannungsleitungen nur im näheren Umfeld der Masten möglich.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird über das Ökokonto der Gemeinde (Flächenüberhang aus den Bebauungsplänen "Hochwegäcker" und "An der Walhallastraße Teil 2") sowie durch eine Maßnahme aus dem Flächenpool der Gemeinde erbracht. Die Ausgleichsfläche ist Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans sollte zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken versickert bzw. in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Für Zufahrten und Gebäudezugänge sollten möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwendet werden.

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Bei der Ausweisung handelt es sich um eine Umsetzung von im Flächennutzungsplan ausgewiesener Bauflächen; das geplante Baugebiet erweitert die bereits vorhandenen Wohnbaugebiete und schließt eine städtebauliche Lücke am westlichen Ortsrand von Obertraubling.

Andere vergleichbare Planungsmöglichkeiten, die eine flächensparende Ausweisung im Zusammenhang bereits bebauten Flächen ermöglichen, gibt es im Rahmen des Flächennutzungsplans Obertraubling zur Zeit nicht.

---

<sup>1</sup> vgl. Kap. 3.4 der Begründung

<sup>2</sup> Baubeschränkungszone und Gefährdungsbereich sind im Bebauungsplan eingezeichnet

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung sind aus den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abgeleitet und durch aktuelle Informationen (Behandlung von Oberflächenwasser) ergänzt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### 3.2 Monitoring

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden bei der Umsetzung der Planung durchgeführt.

#### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan plant die Gemeinde Obertraubling die vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten des Ortsteils Obertraublings zu erweitern.

Die ausgewiesene Fläche umfasst einschließlich der dort wasserrechtlich genehmigten Hochwasserrückhaltebecken ca. 2,16 ha. Auswirkungen auf die Umwelt sind insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von Boden bedingt. Zudem ist im Plangebiet mit möglichen Bodendenkmälern zu rechnen, die durch Bauvorhaben möglicherweise betroffen sein könnten.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die empfohlene Verwendung bzw. Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sowie durch Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß vermindert. Da Gehölzpflanzungen aufgrund der Hochspannungsleitungen nur begrenzt möglich sind, wird der Ausgleichsbedarf über das Ökokonto sowie durch eine Maßnahme aus dem Flächenpool der Gemeinde gedeckt.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die Möglichkeit zu Bodenuntersuchungen einzuräumen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler sind umgehend dem Landratsamt Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, mitzuteilen.



## III ANHANG

Karte 1: Ausgleichsmaßnahme A1

Karte 2: Lageplan der Ausgleichsmaßnahme

## Beschreibung der Maßnahme A2

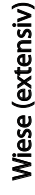
(Flächengröße: 3.361 m<sup>2</sup>)

- Abflachung der Uferböschungen
- Anpflanzung von Ufergehölzen
- Anlage von wechselfeuchten Mulden
- Entwicklung einer Extensiv-Wiese, Pflege durch 1-2 malige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mähgutes
- Anpflanzung von Straßenbäumen

## Zeichenerklärung



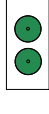
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "An der Walhallastraße Teil 2")



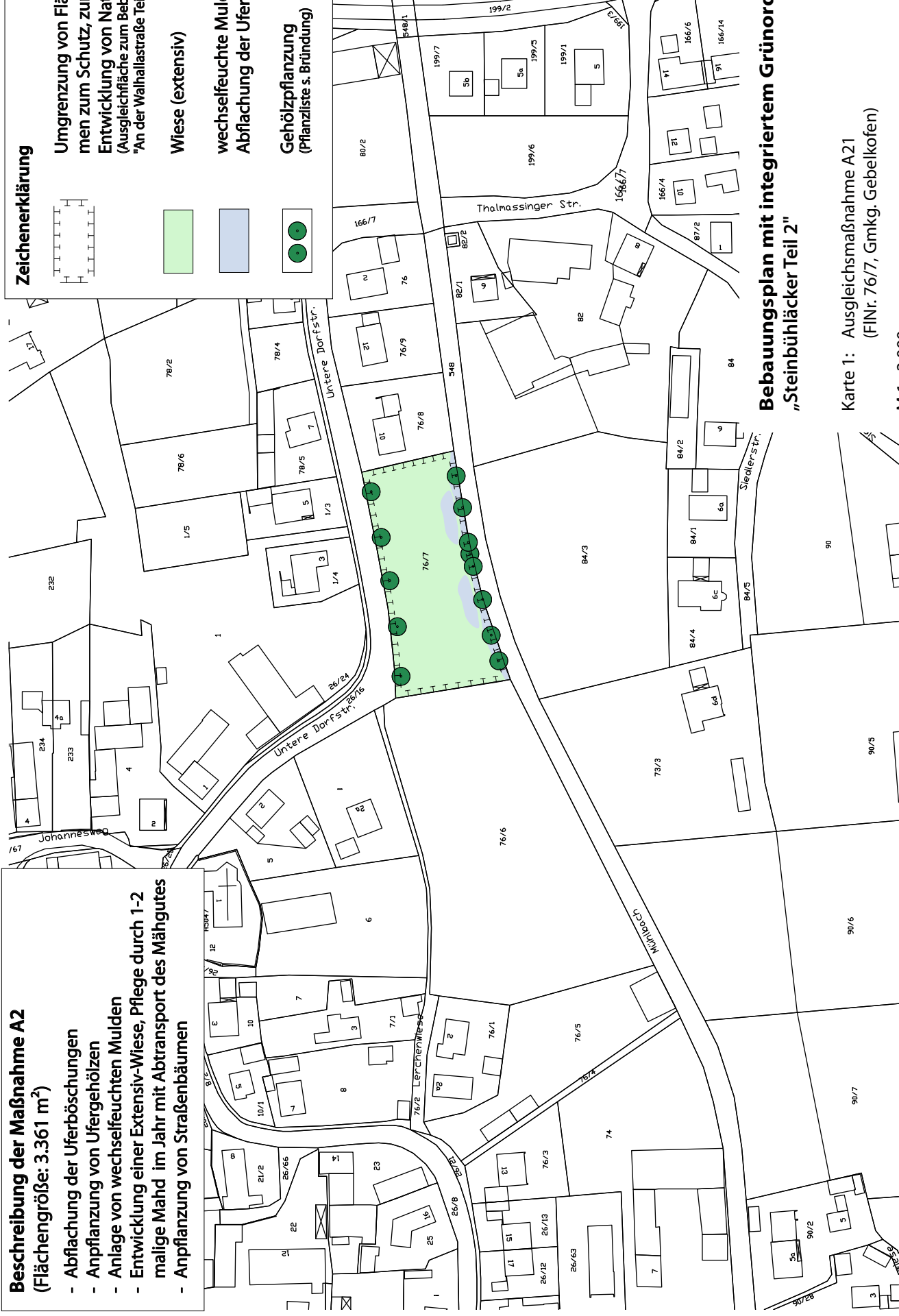
Wiese (extensiv)



wechselfeuchte Mulden / Abflachung der Uferbereiche



Gehölzpflanzung (Pflanzliste s. Bründung)



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Steinbühnlacker Teil 2“

Karte 1: Ausgleichsmaßnahme A21  
(FINr. 76/7, Gmkg. Gebelkofen)

M 1 : 2.000



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Steinbühler Teil 2“**

Karte 2: Lageplan der Ausgleichsmaßnahme

M 1 : 25.000

20.09.2007