



Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg


Bebauungsplan

"An der Walhallastraße Teil 2"

Begründung mit Umweltbericht

Aufgestellt:	Regensburg, 20.10.2006
Geändert:	Regensburg, 15.02.2007
Geändert:	Regensburg, 26.04.2007
Geändert:	Regensburg, 19.09.2007

Projekt-Nr.: 261 211

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	
2.2	Baulandbedarf und Geplante bauliche Nutzung	
2.3	Erschließung	
2.6	Grünordnung	
2.7	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
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	12
4.1	Bodenordnung	
4.2.	Flächenbilanz (gerundet)	

II UMWELTBERICHT

1	Einleitung	13
1.1	Kurzdarstellung der Planung	
1.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
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	17
3.1	Merkmale des Verfahrens	
3.2	Monitoring	
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	

III ANHANG

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Der Landkreis Regensburg plant südlich des Sportzentrums an der Walhallastraße (FINr. 258) den Neubau einer Realschule. Die in diesem Bereich vorgesehene Ortsumgehungsstraße wird gemäß dem derzeitigen Planungsstand in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Auf der verbleibende Restfläche zwischen Schulgelände und geplanter Ortsumgehungsstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe vorgesehen.

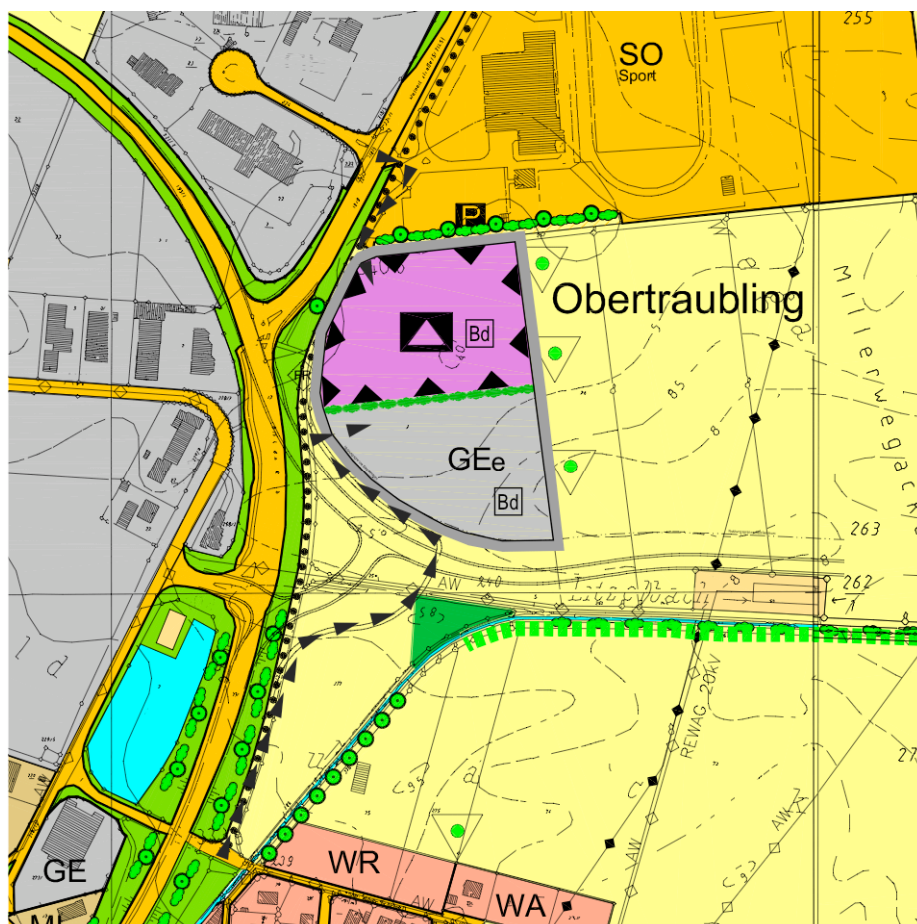
Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren erstellt.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 2,83 ha große Plangebiet befindet sich südlich des Sportzentrums an der Walhallastraße und ist über die Bundesstraße B 15 und die Staatsstraße St 2145 gut zu erreichen.

Die Fläche ist eben und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen gibt es nicht.

Im Westen wird das Plangebiet von Bundes- und Staatsstraße begrenzt; an der Nordseite befinden sich die Parkplätze der Sportanlage und ein Wirtschaftsweg; im Süden verläuft die geplante Ortsumgehungsstraße. Das Plangebiet ist kaum einsehbar und öffnet sich nur in östlicher Richtung der freien Landschaft.



Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan

Die Flächen liegen in einem Bereich, in dem sich möglicherweise Bodendenkmäler befinden¹.

2 Planungskonzeption

2.1 Allgemeine Ziele

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt mit der gemeinsamen Ausweisung von Schulstandort und eingeschränktem Gewerbegebiet die in diesem Bereich zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal zu nutzen. Die mit der Planung verbundene immissionsschutzrechtliche Problematik wird mit entsprechenden Einschränkungen für das Gewerbegebiet gelöst.

Für die südlich des Geltungsbereichs geplante Ortsumgehungsstraße ist im Bebauungsplan eine ausreichend große Freihaltezone vorgesehen.

2.2 Baulandbedarf und Geplante bauliche Nutzung

Die geplante Realschule ist ein Vorhaben des Landkreises Regensburg; der Bedarf für die Schule ist vorhanden.

Die Gewerbegebiete von Obertraubling befinden sich im nördlichen Teil des Gemeindegebiets und sind inzwischen fast vollständig bebaut. Selbst für ortsansässige Betriebe gibt es zur Zeit im Gemeindegebiet keine verfügbaren Erweiterungsmöglichkeiten.

Aufgrund der strukturellen Lage im Gemeindegebiet und der guten Erschließungsmöglichkeiten, wird die Fläche zwischen Schule und der geplanten Ortsumgehungsstraße von der Gemeinde Obertraubling als geeignete Erweiterungsmöglichkeit des westlich der Bundesstraße B 15 gelegenen Gewerbegebiets gesehen.

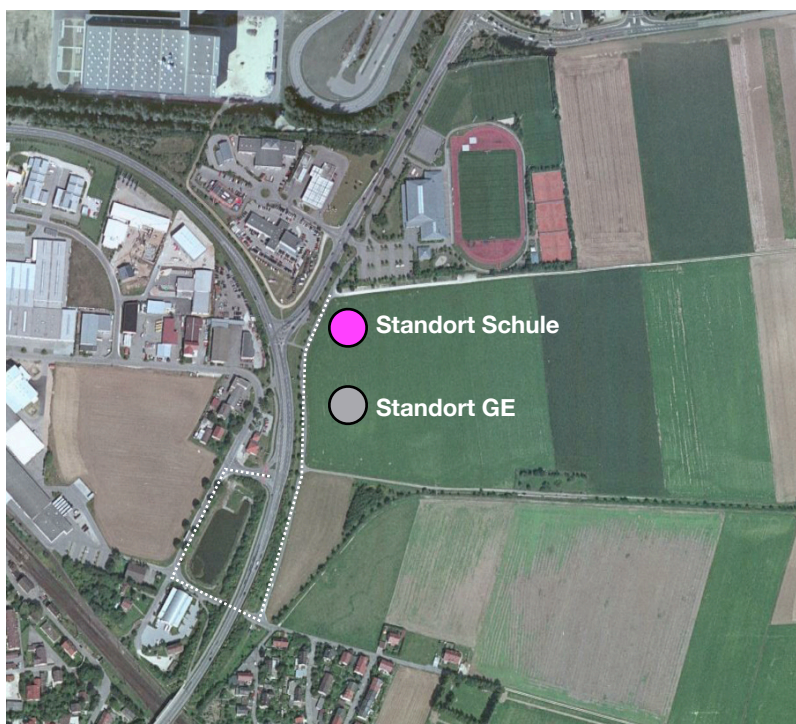
Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

- ▶ hofartige Bebauung des Schulstandorts (E+1)
- ▶ eingeschränktes Gewerbegebiet mit maximal 2-geschossiger Bebauung (E+1)

2.3 Erschließung

Beide Standorte befinden sich an der Walhallastraße, die im Bereich des nördlich gelegenen Sportzentrums an die Staatsstraße St 2145 angebunden ist. In südlicher Richtung besteht durch eine Unterführung eine direkte Verbindung zum westlich gelegenen Gewerbegebiet und zur B 15 (siehe Luftbild).

Die Erschließung des Schulgeländes erfolgt über die Staatsstraße St 2145. Für den Busverkehr ist im Bereich des Parkplatzes an der Sporthalle eine zusätzliche Busspur vorgesehen; die Wendeschleife für die Busse wird in den Parkplatz integriert.



Luftbild mit den geplanten Standorten und Erschließung (gepunktet)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird ausschließlich aus südlicher Richtung von der B 15 durch die Unterführung angefahren. Die Walhallastraße wird im südlichen Bereich bis zum Schulgelände durch einen 2,50 m breitem Geh- und Radweg erweitert, um auch aus südlicher Richtung einen sicheren Schulweg zu gewährleisten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

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

Für das Baugelände 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 den Mischwasserkanal in der Walhallastraße.

Oberflächenwasser

Die Einleitung von Oberflächenwassers 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 m² ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

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

2.5 Immissionen

Verkehr

Das Gebäude der Realschule ist so konzipiert, dass die lärmempfindlichen Unterrichtsräume zum Innenhof des Gebäudes angeordnet sind. Der erforderliche Schallschutz wird durch diese Grundrissorientierung sowie durch entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile gewährleistet. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen dass die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden.

Gewerbegebiet

Das Problem von Lärmemissionen durch das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet besteht insbesondere am Tage, da in den Abend- und Nachtstunden das Schulgelände nicht genutzt wird. Für das Gewerbegebiet sind daher folgende Beschränkungen festgesetzt:

Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die den flächenbezogene Schalleistungspegel von 50 dB(A)/m² tags (6.00 bis 18.00 Uhr) nicht überschreiten. Im Bebauungsplan ist an der Nordseite des Gewerbegebiets eine Fläche für mögliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag vom anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass der festgelegte flächenbezogene Schalleistungspegel (Festsetzung 1.1) nicht überschritten wird. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

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

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft und eine gestalterische Trennung der Nutzungsbereiche Schule und Gewerbe.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- ▶ Eingrünung an der Ostseite des Baugebiets durch eine naturnahe Gehölzpflanzung
- ▶ gestalterische Trennung zwischen Gewerbegebiet und Schule durch eine breite naturnahe gestaltete Gehölzpflanzung, in die bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen integriert werden können.
- ▶ Eingrünung des Gewerbegebiets entlang der Walhallastraße
- ▶ Pflanzung von Einzelbäumen am Schulgelände

Für die Pflanzungen sind folgende Gehölzarten vorgesehen:

Mindestpflanzgröße: Einzelbäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
flächige Pflanzungen: Heister, Sträucher 2 x verpflanzt

Pflanzliste Sträucher (Empfehlung)		Pflanzliste Bäume (Empfehlung)	
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel	Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel	Acer platanoides	Spitzahorn
Euonymus europaeus**	Pfaffenhütchen	Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare*	Liguster	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Lonicera xylosteum**	Heckenkirsche	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn	Quercus robur**	Stieleiche
Sambucus nigra	Holunder	Sorbus aria	Mehlbeere
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball	Sorbus aucuparia*	Vogelbeere

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

(Informationszentrale gegen Vergiftungen der Universität Bonn, <http://www.meb.uni-bonn.de/giftzentrale/pflanidx2.html>)

2.7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Im Plangebiet können hohe Grundwasserstände auftreten, weshalb Keller, Tiefgaragen und deren Einfahrten durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht auszuführen sind sowie alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über GOK Straße und GOK Gelände gelegt werden sollten.

Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem mit Bodendenkmälern gerechnet werden muss.

Vor Beginn der Erdarbeiten wird eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchgeführt.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen 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. 2,83 ha große Plangebiet liegt in einem durch bauliche Strukturen und Infrastruktureinrichtungen intensiv genutzten Bereich im Nordosten Obertraublings und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen, geschützte Flächen oder Objekte sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Der vorliegende Bebauungsplan sieht den Bau eines Schulgebäudes mit Parkplätzen vor und weist südlich des Schulgeländes ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Die westlich angrenzende Erschließungsstraße wird durch einen 2,50 m breiten Geh- und Radweg verbreitert. Die nördlich des Schulgeländes vorgesehene Busschleife verläuft über den vorhandenen Parkplatz am Sportzentrum

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 2,83 ha. Darunter befinden sich bereits befestigte Flächen (Walhallastraße, Zufahrt zu Parkplätzen am Sportzentrum), die nicht ausgleichspflichtig sind:

Ermittlung des ausgleichsrelevanten Geltungsbereich [m ²]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	28.300
bestehende Walhallastraße	3.110
Zufahrt zu Parkplätzen am Sportzentrum	1.050
Geltungsbereich abzgl. bereits versiegelter Flächen	24.140

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 PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sollten möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwendet werden.

Die geplanten Gehölzpflanzungen an Süd- und Ostseite des Schulgeländes sowie an der West-, Süd- und Ostseite des Gewerbegebiets binden die geplanten Gebäude und Anlagen in das Landschaftsbild ein und schaffen in der intensiv genutzten Landschaft neue Lebens-

räume. Zusätzlich wird das Gewerbegebiet durch eine breite mit Gehölzen bepflanzte Grünfläche an der Nordseite gestalterisch vom Schulgelände getrennt¹.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Aufgrund der durch Verkehrsstrassen und bauliche Strukturen vorbelasteten Umgebung werden die Schutzgüter Klima / Luft und Landschaftsbild entsprechend der Einstufung im Leitfaden² 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

Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,5 bzw. 0,7 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ A (hoher Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,6. Die oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen als Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans³ bewirken eine Reduzierung des ermittelten Faktors um 0,1.

Ermittlung des Kompensationsfaktors	
Kompensationsfaktor nach Bewertung der Schutzgüter	0,6
Reduzierung aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen	-0,1
Kompensationsfaktor	0,5

¹ vgl. Kap. 2.6 der Begründung

² Leitfaden, Liste 1a, S. 28

³ vgl. Kap. 2.6 der Begründung

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ermittlung der Kompensationsfläche für die Erweiterung	
Geltungsbereich	24.140 m ²
ermittelter Kompensationsfaktor	0,5
Ausgleichsbedarf	12.070 m² (24.140 m² x 0,5)

3.5 Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Der Kompensationsbedarf von 12.070 m² wird über geplante Maßnahmen aus dem Flächenpool der Gemeinde erbracht. Folgende Flächen stehen zur Verfügung; der Ausgleichsfaktor beträgt nach der Beschreibung im Flächenpool jeweils 100%:

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	[m ²]
A1 FINr. 277, Gmkg. Niedertraubling	3.640
A2 FINr. 242, Gmkg. Niedertraubling	9.650
Σ	13.290
Überschuss (Σ - Ausgleichsbedarf)	1.220

Die überschüssige Kompensationsanteil von 1.220 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde Obertraubling zugeordnet.

3.6 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1

Für die Maßnahme steht eine 3.640 m² große als Acker genutzte Fläche (FINr. 277, Gmkg. Niedertraubling) südlich von Niedertraubling am Lohgraben zur Verfügung.

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

- ▶ Pflanzung von Ufergehölzen entlang des Lohgrabens
- ▶ Entwicklung einer Altgrasflur auf der Restfläche durch Sukzession
- ▶ Pflege: 1-2-jährige Mahd mit Abtransport des Mähguts
- ▶ Entwicklungsziel: naturnaher Graben mit Ufergehölzen und angrenzender Altgrasflur

Pflanzliste Ausgleichsmaßnahme A1:

Uferbereich	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Salix triandra	Mandel-Weide
Gehölze ab Böschungskrone	
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea**	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum**	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula**	Faulbaum
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball

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

(Informationszentrale gegen Vergiftungen der Universität Bonn, <http://www.meb.uni-bonn.de/giftzentrale/pflanidx2.html>)

Ausgleichsmaßnahme A2

Für die Maßnahme steht eine 9.650 m² große als Acker genutzte Fläche (FINr. 242, Gmkg. Niedertraubling) am Lohgraben südöstlich von Obertraubling zur Verfügung.

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

- ▶ Extensivierung der Fläche:
Abschieben des Oberbodens außerhalb der für die Gehölzpflanzung vorgesehenen Flächen,
Abtransport und Verteilung des Bodens außerhalb des Überschwemmungsbe-
reichs.
- ▶ Anlage eines Altgrasstreifen:
Entwicklung eines 10 m breiten Altgrasstreifens durch Sukzession,
1-2-jährige Mahd zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs.
- ▶ Anlage von Mulden:
Anlage von ca. 30 cm tiefen, flach auslaufenden Mulden,
Begrünung der Mulden mit Wiesenmischung (ohne Leguminosen und Weidelgras)
oder Heublumensaat (Abdeckung mit Mähgut) vergleichbarer Flächen der Umge-
bung.
- ▶ Anlage eines Feldgehölzes:
Gehölzpflanzung mit Gehölzarten des Auwalds (nachfolgende Pflanzliste)

Pflanzliste Ausgleichsmaßnahme A2:

Bäume		Sträucher	
Acer pseudoplatanus		Corylus avellana	Hasel
Alnus incana	Grau-Erle	Cornus sanguinea	Hartriegel
Betula verrucosa	Hängebirke	Daphne mezereum***	Seidelbast
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus**	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche	Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Pinus sylvestris	Schwarz-Kiefer	Lonicera xylosteum**	Gew. Heckenkirsche
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Rhamnus frangula**	Faulbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix triandra	Mandel-Weide	Ribes rubrum	Stachelbergewächs
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix viminalis	Kopf-Weide
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Viburnum opulus*	Gew. Schneeball

Giftigkeit der Pflanzen: * = gering giftig
** = giftig
*** = sehr giftig
(Informationszentrale gegen Vergiftungen der Universität Bonn, <http://www.meb.uni-bonn.de/giftzentrale/pflanidx2.html>)

4 Planverwirklichung

4.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind bereits im Besitz der Gemeinde bzw. des Landkreises Regensburg.

4.2 Flächenbilanz (gerundet)

Fläche des Geltungsbereichs (Bruttobaufläche)	28.300 m²
Summe aller Grundstücke (Nettobauland)	23.300 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Flächen für den Busverkehr)	5.000 m ²
Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich	12.070 m ²

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Planung

Die Gemeinde Obertraubling plant mit dem Landkreis Regensburg südlich des Sportzentrums an der Walhallastraße (FINr. 258) den Neubau einer Realschule. Die in diesem Bereich vorgesehene Ortsumgehungsstraße wird gemäß dem derzeitigen Planungsstand in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Auf der verbleibenden Restfläche zwischen Schulgelände und geplanter Ortsumgehungsstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe vorgesehen.

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 gemeinsamen Ausweisung von Schulstandort und eingeschränktem Gewerbegebiet die in diesem Bereich zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal zu nutzen. Die mit der Planung verbundene immissionsschutzrechtliche Problematik wird mit entsprechenden Einschränkungen für das Gewerbegebiet gelöst.

Nutzungsintensität

Es ist eine maximale Flächenversiegelung von 50 % für das Schulgelände (GRZ 0,5) und 70 % für das Gewerbegebiet (GRZ 0,7) geplant.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich in einem von Verkehrsstrassen und baulichen Strukturen (Gewerbegebiete) vorbelasteten Bereich des Gemeindegebiets. Die ebene Fläche ist nur aus östlicher Richtung einsehbar und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Biotopstrukturen sind auf der Fläche und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren, wird die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken empfohlen.

Verkehrsbelastung

Die direkte Erschließung erfolgt über die Walhallastraße, die im Bereich des nördlich gelegenen Sportzentrums an die Staatsstraße St 2145 angebunden ist sowie südlich durch eine Unterführung eine direkte Verbindung zum westlich gelegenen Gewerbegebiet und der B 15 hat. Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt ausschließlich über die südliche gelegene Unterführung zur B 15.

Problematische Verkehrsbelastungen sind nicht zu erwarten.

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	Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion	mittel-hoch	Vorbelastungen durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel aufgrund landwirtschaftlich intensiver Nutzung
3	Wasser Funktion: Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. durch gute Sickerfähigkeit des Untergrunds hohe Grundwasserneubildungsrate	mittel	Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und angrenzenden Verkehrsstrassen
4	Klima und Lufthygiene	klimate Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, benachbarte Verkehrsstrassen und Gewerbeflächen	gering	Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für Klima und Lufthygiene
5	Orts- und Landschaftsbild	landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit angrenzenden Verkehrsstrassen	gering	geringer Wert aufgrund Lage und Vorbelastungen
6	Mensch	landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit angrenzenden Verkehrsstrassen Lärmimmissionen	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 bei den Erdarbeiten

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Vorbelastungen für die meisten Schutzgüter nur geringe Bedeutung. Die Böden besitzen eine hohe natürliche Ertragsfunktion sind allerdings durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Die Fläche befindet sich 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 Versiegelung	Verlust von Böden mit hohen natürlichen Ertragsfunktionen keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen über den Planungsbereich hinaus
3	Wasser Funktion: Grundwasserneubildung	Verminderung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund Flächenversiegelung	die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate kann durch 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	Lärmimmissionen Veränderung des Landschaftsbilds	Aufgrund bestehender Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der erforderliche Schallschutz für die Schule wird durch entsprechende Grundrissorientierung sowie Schalldämmung der Außenbauteile gewährleistet.
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 Verkehrsstrassen der Umweltzustand im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich verbessern. Allerdings könnte eine ca. 2,4 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 Verkehrsstrassen und bauliche Strukturen geprägten Teil Obertraublings und füllt eine Lücke zwischen Sportzentrum und der künftigen Ortsumgehungsstraße. Für die Erschließung werden überwiegend vorhandenen Straßen und befestigte Flächen genutzt; der Planungsgrundsatz des flächensparenden Bauens ist bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Um die Lärmimmissionen durch die benachbarten Verkehrsstrassen zu begrenzen, ist das Schulgebäude hofartig gebaut, wobei die lärmempfindlichen Bereiche der Schule zum Inneren des Hofes ausgerichtet sind. Für das südlich angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet sind Beschränkungen des flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tage festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch Gehölzpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücksflächen in die Landschaft eingebunden. Private Grünflächen, die mit Gehölzen bepflanzt werden, bilden eine gestalterische Trennung von Schulgelände und Gewerbegebiet.

Vor Beginn der Erdarbeiten wird eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchgeführt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Kompensationsbedarf wird über Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool der Gemeinde Obertraubling erbracht. Die Ausgleichsmaßnahmen sind Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Regensburg unterschiedliche Standorte für das Schulgelände untersucht. Der vorliegende Standort in Obertraubling wurde als geeignet erachtet. Für die Erweiterung von Gewerbestandorten sind zur Zeit im Gemeindegebiet Obertraubling keine geeigneten Flächen verfügbar.

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 mit dem Landkreis Regensburg südlich des Sportzentrums an der Walhallastraße (FINr. 258) den Neubau einer Realschule. Nach einer Voruntersuchung verschiedener Alternativstandorte wird der Standort als geeignet erachtet. Die in diesem Bereich vorgesehene Ortsumgehungsstraße wird gemäß dem derzeitigen Planungsstand in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Auf der verbleibende Restfläche zwischen Schulgelände und geplanter Ortsumgehungsstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe vorgesehen.

Die ausgewiesene Fläche umfasst einschließlich der auszubauenden Erschließungsstraße ca. 2,83 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.

Aufgrund der durch die angrenzenden Verkehrsstrassen verursachten Lärmimmissionen ist das Schulgebäude hofartig geplant, wobei die lärmempfindlichen Unterrichtsräume zum Innenhof des Gebäudes angeordnet sind. Der erforderliche Schallschutz ist durch diese Grundrissorientierung sowie durch entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile gewährleistet.

Für das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet ist der flächenbezogene Schalleistungspegel auf 50 dB(A)/m² tags (6.00 bis 18.00 Uhr) in den Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt. Zur Einhaltung dieses Wertes sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze möglich.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch naturnahe Gehölzpflanzungen (Eingrünung), durch empfohlene Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sowie durch Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß vermindert. Der Ausgleichsbedarf wird über Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool der Gemeinde Obertraubling erbracht.

Vor Beginn der Erdarbeiten wird eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchgeführt.

III ANHANG

Karte 1: Ausgleichsmaßnahme A1

Karte 2: Ausgleichsmaßnahme A2

Karte 3: Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen

Beschreibung der Maßnahme A1 (Flächengröße: 3.640 m²)

- Anlage einer 5 - 8 m breiten Gehölzpflanzung
- Entwicklung einer Altgrasflur auf der Restfläche
- Pflege durch 1-2-jährige Mahd im Spätsommer mit Abtransport des Mähgutes

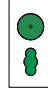
Zeichenerklärung



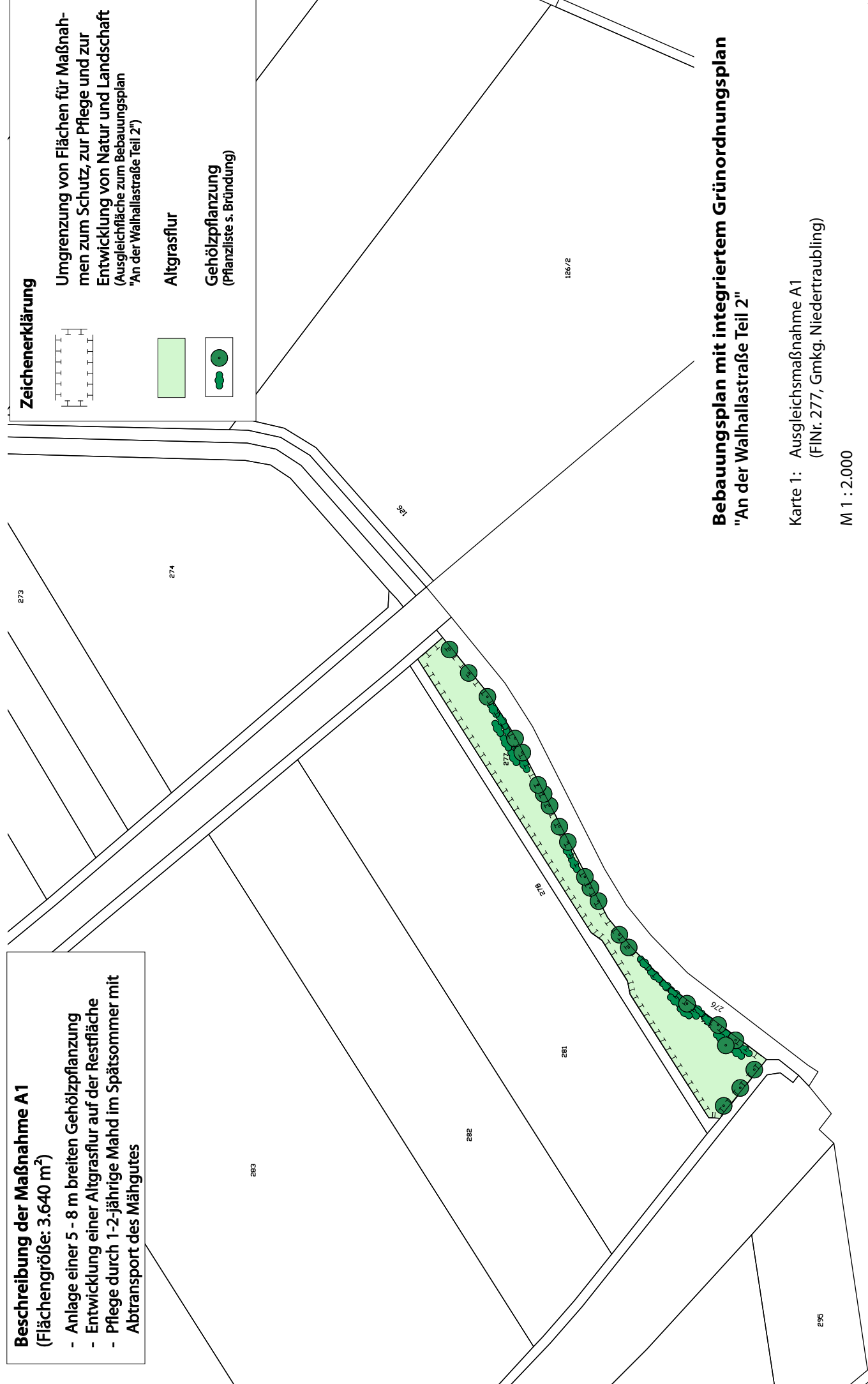
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "An der Walhallastraße Teil 2")



Altgrasflur



Gehölzpflanzung
(Pflanzliste s. Bründung)



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An der Walhallastraße Teil 2"

Karte 1: Ausgleichsmaßnahme A1
(FINr. 277, Gmkg. Niedertraubling)

M 1 : 2.000

16.02.2007

A1 Ausgleichsmaßnahme
(Flächengröße: 9.650 m²)

Entwicklung naturnaher Strukturen am Lohgraben:

Extensivierung der Fläche:

- Abschieben des Oberbodens außerhalb der für die Gehölzpflanzung vorgesehenen Flächen, Abtransport und Verteilung des Bodens außerhalb des Überschwemmungsbereichs

Anlage eines Altgrasstreifen:

- Entwicklung eines 10 m breiten Altgrasstreifens durch Sukzession
- 1-2-jährige Mahd zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs

Anlage von Mulden:

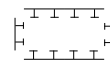
- Anlage von ca. 30 cm tiefen, flach auslaufenden Mulden
- Begrünung der Mulden mit Wiesenmischung (ohne Leguminosen und Weidelgras) oder Heublumensaat (Abdeckung mit Mähgut vergleichbarer Flächen der Umgebung)

Anlage eines Feldgehölzes:

- Gehölzpflanzung (Beschreibung s. Begründung)

243

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)



Altgrasstreifen



wechselfeuchte Mulden



Gehölzpflanzung

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"An der Walhallastraße Teil 2"**

Karte 2: Ausgleichsmaßnahme A2
(FINr. 242, Gmkg. Niedertraubling)

M 1 : 2.000

18.09.2007



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"An der Walhallastraße Teil 2"**

Karte 3: Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen

M 1 : 25.000