



Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“ / 1. Änderung

Begründung

Entwurf
27.01.2015



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

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Anlass
- 1.2 Lage und Bestand

2 Planungskonzeption

- 2.1 Übergeordnete Planungsziele
- 2.2 Planungskonzept und Bedarf
- 2.3 Geplante Nutzungen
- 2.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Ver- und Entsorgung
- 2.7 Altlasten
- 2.8 Immissionen
- 2.9 Grünordnung
- 2.10 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 3.1 Bestandsbeschreibung
- 3.2 Beschreibung des Eingriffs
- 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- 3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche
- 3.5 Ausgleichsmaßnahmen

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

5 Angaben zur Umweltprüfung

6 Flächenbilanz (gerundet)

Die Begründung der vorliegenden 1. Änderung ersetzt die Begründung des bisherigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“.

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt einen Teil des am nördlichen Ortsrand von Obertraubling ausgewiesenen Mischgebietes für die Nutzung von großflächigem Einzelhandel bereitzustellen, um einen Ersatz für die bevorstehende Schließung zweier Einkaufsmärkte in Obertraubling zu schaffen. Der übrige Teil des Mischgebietes soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“ geändert.

Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Obertraubling und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist umgeben

- von einem Wirtschaftsweg im Nordwesten,
- von der Regensburger Straße im Nordosten,
- von einem allgemeinen Wohngebiet im Südosten,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Regenrückhaltebecken im Südwesten.

2 Planungskonzeption

2.1 Übergeordnete Planungsziele

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.

Aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist Obertraubling im Entwurf zur 7. Änderung des Regionalplans als Siedlungsschwerpunkt mit besonderer Eignung für Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung¹ eingestuft. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Fortschreibung 2013) wird Obertraubling als Grundzentrum mit gewissen zentralörtlichen Funktionen bezeichnet. Aufgabe von Grundzentren ist es unter anderem, ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten und darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2 Planungskonzept und Bedarf

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird das am nördlichen Ortsrand von Obertraubling ausgewiesene ca. 2,3 ha große Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet (ca. 0,9 ha) und

¹ Änderungsbegründung zur 7. Änderung des Regionalplans Region Regensburg (11), Entwurf März 2008

ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 1,4 ha) umgewidmet.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Umwidmung zum Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel einen Ersatz für die bevorstehende Schließung zweier Lebensmittelmärkte in Obertraubling zu schaffen, um die Grundversorgung in Obertraubling zu sichern sowie die Errichtung eines zeitgemäßen Vollsortimenters zu ermöglichen. Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnbauparzellen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in verdichteter Bauweise vorgesehen.

Der Bedarf an Flächen für Wohnnutzung und großflächigen Einzelhandel ergibt sich aus den oben dargestellten übergeordneten Planungszielen für die Gemeinde Obertraubling. Das Gemeindegebiet ist aufgrund der Nähe zu Regensburg und den zu den Arbeitsplatzzentren südlich von Regensburg sowie der günstigen Verkehrsanbindungen ein attraktiver Wohnort. Bedarf an Wohngebieten und für Flächen für erforderliche Einrichtungen zur qualifizierten Grundversorgung besteht insbesondere im Hauptort Obertraubling. Die Verträglichkeit des Vorhabens insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgungsstruktur in Obertraubling wurde durch ein gesondertes Gutachten nachgewiesen¹.

Eine bedarfsrelevante Verschiebung oder eine Vergrößerung der im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen ergibt sich durch die vorliegende Änderung nicht.

2.3 Geplante Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet

Zur Ermöglichung einer verdichteten Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser auf kleinflächigen Grundstücken) gelten abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO.

Durch die relativ geringen Gebäudetiefen der Einzel- und Doppelhäuser ist auch bei Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO eine gute Belichtung (jeweils zu drei Himmelsrichtungen bei Doppelhaushälften) sowie eine ausreichende Belüftung der Gebäude gewährleistet. Die südöstliche bzw. südwestliche Anordnung der Gebäude ermöglicht die Anlage von Südgärten.

Sondergebiete

Sondergebiet (SO_{E1})

Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m² für Lebensmittel und zwei weiteren kleinflächigen und funktional eigenständigen Fachmärkten für die Sortimente Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Drogerie- und Parfümeriewaren, Getränke.

Sondergebiet (SO_{E2})

Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m² für Lebensmittel und einem weiteren kleinflächigen und funktional eigenständigen Fachmarkt für die Sortimente Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Drogerie- und Parfümeriewaren, Getränke.

¹ Obertraubling – Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters, CIMA Beratung + Management GmbH, München, 07. Mai 2014

Bilanz der Verkaufsflächen¹

Tab. 1 Verkaufsfläche Vorhaben

| Betrieb | Anzusetzende Verkaufsfläche Nahversorgung | Gesamtverkaufsfläche |
|----------------------|---|----------------------------|
| Edeka inkl. Bäckerei | 1.168 m ² | 1.197 m ² |
| Netto inkl. Bäckerei | 1.002 m ² | 1.130 m ² |
| Getränkemarkt | 368 m ² | 368 m ² |
| Drogeriemarkt | 585 m ² | 750 m ² |
| Apotheke | 100 m ² | 100 m ² |
| Gesamt | 3.223 m² | 3.545 m² |

Quelle: IBS Objekterrichtung GmbH
Bearbeitung: CIMA GmbH

Sofern man nun die Verlagerungen innerhalb Obertraublings berücksichtigt, kommt es zu einer reinen Verkaufsflächenmehrung von 1.693 m², da sowohl die Edeka-Filiale (795 m² nahversorgungsrelevante Sortimente inklusive Bäckerei anzusetzen) als auch der Netto-Markt (735 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) verlagert werden sollen. Obertraubling würde unter dieser Berücksichtigung somit im nahversorgungsrelevanten Sortiment maximal 3.753 m² vorhalten können, was einer Ausstattungsquote von rund 0,48 m² pro Einwohner entspricht. Ein Wert, der im unteren Bereich der anvisierten Verkaufsflächenausstattung angesiedelt ist und zumindest eine zukunftsfähige Grundversorgung ermöglicht. Selbst bei einer Nachnutzung des Netto-Marktes durch einen vergleichbaren Anbieter könnte Obertraubling lediglich einen Wert von rund 0,57 m² je Einwohner im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich vorhalten, was ebenfalls noch im Zielkorridor des Teilraumgutachtens ist und somit aus Sicht des regionalen Einzelhandelskonzeptes verträglich erscheint. Abschließend noch folgende Übersichtstabelle mit den wichtigsten Kenngrößen:

Tab. 2 Übersichtstabelle

| Indikator | Wert |
|--|----------------------|
| Einwohner Obertraubling | 7.871 |
| Derzeitige Verkaufsfläche Nahversorgung | 2.060 m ² |
| Verkaufsfläche je Einwohner (gesamte Nahversorgung) | 0,26 m ² |
| Neue Nahversorgungsverkaufsfläche (s. Tab .1) | 3.223 m ² |
| Abzüglich Umsiedlung Edeka inklusive Bäckerei | - 795 m ² |
| Abzüglich Umsiedlung Netto | - 735 m ² |
| Zukünftige Verkaufsfläche Nahversorgung | 3.753 m ² |
| Zukünftige Verkaufsfläche je Einwohner (gesamte Nahversorgung) | 0,48 m ² |

Quelle: IBS Objekterrichtung GmbH
Bearbeitung: CIMA GmbH

¹ CIMA Beratung + Management GmbH, München, Schreiben vom 05.06.2014

2.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Die Planungsfläche befindet sich im wassersensiblen Bereich und ist bei entsprechenden Wetterlagen von wild ablaufendem Niederschlagswasser betroffen. Auf der Fläche befindet sich ein Retentionsraum (Geländemulde) mit einem Volumen von 400 m³.

Das nördliche Plangebiet im Bereich der FINr. 104, Gmkg. Obertraubling wird zum Teil mit dem Bodendenkmal D-3-7038-0251 (Siedlung und ein rundes Grabenwerk unbekannter Zeitstellung) überdeckt¹. Im Bereich von Bodendenkmälern benötigen alle Erdbewegungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen der Betreibergesellschaften Bayernwerk AG und DB Netze.

2.5 Erschließung

Die Erschließung des Parkplatzes für die beiden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel erfolgt über eine Zufahrt von der Regensburger Straße. Die Parzellen des allgemeinen Wohngebietes werden über eine ringförmige Erschließungsstraße erschlossen, die an die Regensburger Straße angebunden ist.

2.6 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Mischwasserkanalisation in der Regensburger Straße abgeleitet.

Niederschlagswasser / Retentionsraum und wild abfließendes Wasser

Die Hochwasserverhältnisse für das Plangebiet wurden in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung „Hochwasserschutz Obertraubling West vom 01.08.2005 für ein HQ 100 nachgewiesen. Durch den Bau von Hochwasserrückhaltebecken wurde die bestehende Bebauung geschützt. Für die unterhalb liegenden Gewässerabschnitte konnten die Hochwasserabflussspitzen deutlich verkleinert werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden in der oben genannten Planung der Hochwasserabfluss, der Fließweg und die natürlichen Retentionsflächen und Volumina errechnet.

Durch das Vorhaben wird ein natürlicher Retentionsraum von 400 m³ im Norden des Plangebietes überbaut. Um den natürlichen Abfluss im Plangebiet nicht zu erhöhen, ist im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, die folgende Funktionen erfüllt:

- Ausgleich des überbauten natürlichen Retentionsraums von 400 m³,
- Rückhaltung des von den Hangflächen im Westen flächig ablaufenden Niederschlagswassers,
- Sichere Ableitung des Notüberlaufs der südwestlich angrenzenden Rückhaltebecken,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers des geplanten Baugebietes.

Das zurückgehaltene Niederschlagswasser wird verzögert in den Moosgraben eingeleitet, ohne den natürlichen Abfluss im Gebiet zu verändern oder die Abflussspitzen zu erhöhen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

¹ vgl. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Obertraubling, Begründung Teil II, Kap. 4.5

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften der Gemeinde Obertraubling wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Niederschlagswasser soll auch soweit möglich in bewachsene Grünflächen und Mulden eingeleitet werden, um die Verdunstung zu nutzen.

2.7 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.8 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.

Verkehr

Auf Grund der ausgeführten Prognoseberechnung¹ ist an den straßenexponierten Außenwänden entlang der Regensburger Straße mit Pegel von bis zu 66 dB (A) zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit um ca. 6 dB (A) für ein Mischgebiet bzw. um ca. 11 dB (A) für ein Wohngebiet überschritten. Im Bebauungsplan ist für die lärmexponierten Fassaden aus schallschutztechnischer Sicht ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,res}$ von mindestens 40 dB und der Verbau von Fenstern mit einer Schallschutzklasse von mindesten 3 erforderlich. Das bewertete Schalldämmmaß R'_{w} des funktionsfähig eingebauten Fensters muss somit zwischen 35 bis 44 dB liegen. Entsprechende schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sind vorzusehen.

Aufgrund der Abschirmung durch die vordere Gebäudereihe ist für die hinterliegenden Gebäude für Wohn- und Schlafräume ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,res}$ von 30 dB ausreichend. Auf den Parzellen 1-4 sind offene Bereiche zwischen den Baukörpern (Gärten, offene Carports) durch Lärmschutzwände zu schließen.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005

¹ Schallgutachten Nr. 16.13.1403, IFB Eigenschenk GmbH, 10.06.2013

nicht überschritten werden. Gewerbebetriebe haben nachzuweisen, dass für die zu beurteilenden Anlagen die Grenzwerte der TA-Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden.

Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

2.9 Grünordnung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich der beiden Sondergebiete werden an den zur freien Landschaft ausgerichteten Grundstücksgrenzen naturnah angelegt und bepflanzt. Zur Bepflanzung sind dort ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze der in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzliste zu verwenden.

Der Straßenraum soll möglichst einen hellen, offenen Charakter erhalten. Daher ist aus gestalterischen Gründen die Anpflanzung von größeren Nadelgehölzen (>1 m Wuchshöhe) in den Vorgärten ausgeschlossen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf Garten- und Freiflächen pro 200 m² je 1 Baum (Laub- oder Obstbaum) zu pflanzen.

Zur gestalterischen Einbindung des Baugebietes sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen an dem im Plan dargestellten Stellen Gehölzpflanzungen mit Arten der in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzliste zu anzulegen. Entwicklungsziel sind frei wachsende Hecken oder Gebüsch aus Sträuchern und Bäumen, die im Laufe der Zeit je nach Erfordernis zurückgeschnitten werden können.

2.10 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Im Plangebiet ist u.U. mit Schichtenwasser zu rechnen, weshalb Keller durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht auszuführen sind. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten. Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) sollten mit einem Sicherheitsabstand über Straßen- und Geländeniveau gelegt werden.

Denkmalschutz

Der nördliche Teil des Plangebiets wird zum Teil mit dem Bodendenkmal D-3-7038-0251 (Siedlung und ein rundes Grabenwerk unbekannter Zeitstellung) überdeckt. Dieses steht unter dem Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, d.h. alle Eingriffe in den Boden bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (s. textliche Hinweise).

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Obertraubling und wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es keine wertvollen Biotopstrukturen. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch zwei parallel verlaufende Hochspannungsleitungen sowie durch das nordöstlich der Regensburger Straße gelegene Gewerbegebiet vorbelastet.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Sondergebiet und ein allgemeines Wohngebiet mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) umgewandelt.

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

| Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m ²] | |
|--|--------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans | 27.200 |
| Öffentliche Grünflächen (RR-Fläche, Spielplatz) | 3.400 |
| Ausgleichsrelevante Fläche | 23.800 |
| Anteil WA | 9.200 |
| Anteil SO | 14.600 |

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Sondergebiet:

- Ortsrandeingrünung entlang der Nordwest- und Südwestseite bis zum Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen,
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Regensburger Straße,
- Pflanzung einer Hecke entlang der Südostseite,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einer naturnah gestalteten Rückhaltefläche.

Wohngebiet:

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einer naturnah gestalteten Rückhaltefläche.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

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

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

| Schutzgüter | Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert |
|-----------------------|--|
| Arten und Lebensräume | I/o |
| Boden | II/u |
| Wasser | II/u |
| 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 A (hoher Versiegelungsgrad). Die Grundflächenzahlen sind für das Wohngebiet auf max. 0,4 und für das Sondergebiet auf max. 0,8 festgesetzt.

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6. Es wird aufgrund der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Wohngebiet ein Kompensationsfaktor von 0,3 (geringere Eingriffserheblichkeit aufgrund Grundflächenzahl von 0,4) und für das Sondergebiet (höhere Eingriffserheblichkeit aufgrund Grundflächenzahl von 0,8) ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Daraus errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

| | Eingriffsfläche [m ²] | ermittelter Kompensationsfaktor | Ausgleichsbedarf [m ²] |
|----|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| WA | 9.200 | 0,3 | 2.760 |
| SO | 14.600 | 0,4 | 5.840 |
| Σ | 23.800 | | 8.600 |

3.5 Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 43, Gemarkung Oberhinkofen erbracht. Die Fläche wird zur Zeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

Zur Aufwertung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Anlage von ca. 0,5 m tiefen Mulden im Uferbereich des Grabens durch Abschieben des Oberbodens
- Pflanzung von Ufergehölzen im Uferbereich des Grabens
- Pflanzung von Sträuchern im Uferbereich des Litzlbachs im Süden der Fläche
- Pflanzung von einheimischen Obstbäumen (Hochstamm)
- Pflege: 3-4-jährige Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Ausmagerung
1-2 jährige Mahd mit Abtransport des Mähgutes nach 5 Jahren
- Entwicklungsziel:
 - Streuobstwiese
 - wechselfeuchte Fläche im Uferbereich

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt und ist aufgrund der seit Jahren praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet.

Das Plangebiet hat aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brut-Vogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch das geplante Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

5 Angaben zur Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Obertraubling¹ sowie für die zur Zeit in der Genehmigung befindliche 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt².

Dabei wurden für dieses Plangebiet überwiegend geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen haben sich im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung für das vorliegende Plangebiet nicht ergeben (s. auch schalltechnische Untersuchung).

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird auf eine Darstellung des Umweltberichts im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet.

6 Flächenbilanz (gerundet)

| Flächenbilanz | [m ²] |
|---|-------------------|
| Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich) | 27.200 |
| Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke) | 21.720 |
| Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Fußwege) | 2.130 |
| Öffentliche Grünflächen | 3.350 |
| Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (außerhalb des Geltungsbereichs) | 8.600 |

¹ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Obertraubling

² Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 2. Änderung, Vorentwurf vom 08.08.2014

Zeichenerklärung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

extensiv genutzte Wiese

Ufergehölze

Sträucher

Obstbaum (einheimische Sorte)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

Mulden

1 Ausgleichsfläche für Bebauungsplan „An der Walhallastraße Teil 2“
1. Änderung und Erweiterung

2 Ausgleichsfläche für Bebauungsplan „Kuchlacker“ einschl. 1. Änderung

Gemeinde Obertraubling

Ausgleichsfläche
(FINr. 43/1 und FINr. 43, Gmkg. Oberhinkofen)

M 1 : 2.000

27.01.2015



Beschreibung der Maßnahme für Fläche 2
Flächengröße: 8.600 m²

- Anlage von ca. 0,5 m tiefen Mulden im Uferbereich des Grabens durch Abschieben des Oberbodens
- Pflanzung von Ufergehölzen im Uferbereich des Grabens
- Pflanzung von Sträuchern im Uferbereich des Litzlbachs (im Süden der Fläche)
- Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm)
- Pflege: 3-4-jährige Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Ausmagerung
1-2-jährige Mahd mit Abtransport des Mähgutes nach 5 Jahren
- Entwicklungsziel: - Streuobstwiese
- wechselfeuchte Flächen am Graben



Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“ / 1. Änderung


Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf

27.01.2015



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

I N H A L T

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)
- 2 Bauweise
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5 Grünordnung
 - 5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke (SO_{E1}, SO_{E2})
 - 5.2 Bepflanzung der Privatgrundstücke (WA)
 - 5.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- 6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Abstandsflächen
- 2 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1 Hauptgebäude Wohngebiet
 - 2.2 Hauptgebäude Sondergebiete SO_{E1}, SO_{E2}
 - 2.3 Garagen / Carports (Wohngebiet)
- 3 Aufschüttungen / Abgrabungen
- 4 Schallschutz
- 5 Niederschlagswasser / Retentionsraum und wild abfließendes Wasser

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Baugrund
- 2 Altlasten
- 3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge
- 4 Nutzung regenerativer Energie
- 5 Landwirtschaft
- 6 Meldung von Bodendenkmälern
- 7 Hinweise der DB Energie GmbH
- 8 Hinweise der Bayernwerk AG
- 9 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise der vorliegenden 1. Änderung ersetzen die textlichen Festsetzungen und Hinweise des bisherigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Betriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

Sondergebiet (SO_{E1})

Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m² für Lebensmittel und zwei weiteren kleinflächigen und funktional eigenständigen Fachmärkten für die Sortimente Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Drogerie- und Parfümeriewaren, Getränke.

Sondergebiet (SO_{E2})

Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m² für Lebensmittel und einem weiteren kleinflächigen und funktional eigenständigen Fachmarkt für die Sortimente Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Drogerie- und Parfümeriewaren, Getränke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Pro Parzelle max. 1 WE

2 Bauweise

WA: offene Bauweise

SO_{E1}, SO_{E2}: abweichende Bauweise aufgrund Gebäudelängen >50 m.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Bezüglich der Stellplätze gilt die Satzung über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinien) der Gemeinde Obertraubling. Die Stellplätze sind in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung und Anlagen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. §14(1) BauNVO sind nicht zulässig.

5 Grünordnung

5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke (SO_{E1}, SO_{E2})

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet SO_{E1} entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze (zukünftiger Ortsrand) sowie im Sondergebiet SO_{E2} (Trenngrün zum angrenzenden Wohngebiet) sind an den im Plan dargestellten Bereichen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Entwicklungsziel ist eine zunächst frei wachsende Hecke aus Sträuchern und Bäumen, die im Laufe der Zeit je nach Erfordernis zurückgeschnitten werden kann.

Entlang der Regensburger Straße sind wie im Plan dargestellt Einzelbäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

| Bäume | | Sträucher | |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Corylus avellana | Hasel |
| Alnus incana | Grau-Erle | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Betula verrucosa | Hängebirke | Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Lonicera xylosteum | Gew. Heckenkirsche |
| Fraxinus excelsior | Esche | Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel | Rhamnus carthatica | Kreuzdorn |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | Rosa canina | Hundrose |
| Tilia cordata | Winter-Linde | Viburnum opulus | Gew. Schneeball |
| einheimische Obstbäume (Hochstamm) | | | |
| Mindestpflanzgrößen: | | | |
| flächige Pflanzung: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 | | | |
| Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 | | | |
| Einzelbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm | | | |
| Obst-/Wildobst: Hochstamm mit Stammumfang 12-14 cm | | | |

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen.

5.2 Bepflanzung der Privatgrundstücke (WA)

Je 200 m² Garten- /Freifläche ist mindestens 1 Baum (Obstbaum, Laubbaum) als Hochstamm zu pflanzen. Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe sind in den straßenseitigen Vorgärten generell ausgeschlossen.

5.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind an dem im Plan dargestellten Stellen Gehölzpflanzungen der oben aufgeführten Pflanzliste zu anzulegen.

Entwicklungsziel sind frei wachsende Hecken oder Gebüsche aus Sträuchern und Bäumen, die im Laufe der Zeit je nach Erfordernis zurückgeschnitten werden können.

6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ in der Begründung.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird folgende Fläche festgesetzt:

| | |
|--|----------------------|
| Ausgleichsfläche (Teilfläche der FINr. 43, Gemarkung Oberhinkofen) | 8.600 m ² |
|--|----------------------|

¹ s. Begründung Kap. 3

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

2.1 Hauptgebäude Wohngebiet

| | |
|--------------------------------|---|
| Fassaden | Gedeckte Farben und mattierte Materialien |
| Dachform, Dachneigung | Satteldach, Dachneigung 30° - 38° |
| Dachdeckung | Gedeckte Farben, begrünte Dächer Solaranlagen sind zulässig. |
| Dachaufbauten / Einschnitte | Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. |
| Wandhöhe | max. 7,50 m Die Wandhöhe wird gemessen von der fertig gestellten Fußbodenoberkante (FFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Straße und RFOK anzugeben. |
| Höhenlage | Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FFOK) muss über (bis max. 0,25 m) dem Niveau der nächst gelegenen anstehenden Straßenoberkante der inneren Erschließungsstraße liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Erschließungsstraße und FFOK anzugeben. |

2.2 Hauptgebäude Sondergebiete SO_{E1}, SO_{E2}

| | |
|-----------------------|---|
| Fassaden | Gedeckte Farben und mattierte Materialien |
| Dachform, Dachneigung | Pulldach, Dachneigung 5° - 15° Flachdach |
| Dachdeckung | Gedeckte Farben, begrünte Dächer Solaranlagen sind zulässig. |
| Wandhöhe | max. 9,50 m Die Wandhöhe wird gemessen von der fertig gestellten Fußbodenoberkante (FFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Straße und RFOK anzugeben. |
| Höhenlage | Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FFOK) muss über (bis max. 0,25 m) dem Niveau der nächst gelegenen anstehenden Straßenoberkante der inneren Erschließungsstraße liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Erschließungsstraße und FFOK anzugeben. |

2.3 Garagen / Carports (Wohngebiet)

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

| | |
|--------------------|--|
| Dachform, -neigung | Satteldach (Firstrichtung in Richtung des Hauptdaches), Pulldach, Flachdach (auch begrünt möglich) |
| Wandhöhe | max. 3,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. |
| Höhenlage | Die fertige Fußbodenoberkante der Garagen (FOK) muss über (bis max. 0,25 m) über der anstehenden Fahrbahnhöhe in der Mitte der Zufahrt liegen. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN sowie bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben. |

3 Aufschüttungen / Abgrabungen

Auffüllungen sind aus Gründen des Hochwasserschutzes bis zu einem Höhenniveau von 344,50 m ü NHN zulässig.

Das Höhenniveau des neu gestalteten Geländes entspricht der fertig gestellten Geländeoberfläche.

4 Schallschutz

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Gewerbebetriebe haben nachzuweisen, dass für die zu beurteilenden Anlagen die Grenzwerte der TA-Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Auf den Parzellen 1-4 sind offene Bereiche zwischen den Baukörpern (Gärten, offene Carports) durch Lärmschutzwände zu schließen.

Im Bereich der Wohnnutzung sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Für die lärmexponierte Außenfassade (erste Baureihe der Regensburger Straße) ist für Wohn- und Schlafräume ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,res}$ von mindestens 40 dB erforderlich.

Für Wohn- und Schlafräume an lärmexponierten Fassaden wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R'w$ des funktionsfähig eingebauten Fensters von 35 dB (A) bis 44 dB (A) empfohlen. Entsprechende dauerhafte Lüftungseinrichtungen sind vorzusehen.

Für hinterliegende Gebäude ist für Wohn- und Schlafräume ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,res}$ von mindestens 30 dB erforderlich.

5 Niederschlagswasser / Retentionsraum und wild abfließendes Wasser

Um den natürlichen Abfluss im Plangebiet nicht zu erhöhen, ist im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, die folgende Funktionen erfüllt:

- Ausgleich des überbauten natürlichen Retentionsraums von 400 m³,
- Rückhaltung des von den Hangflächen im Westen flächig ablaufenden Niederschlagswassers,
- Sichere Ableitung des Notüberlaufs der südwestlich angrenzenden Rückhaltebecken,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers des geplanten Baugebietes.

Das zurückgehaltene Niederschlagswasser wird verzögert in den Moosgraben eingeleitet, ohne den natürlichen Abfluss im Gebiet zu verändern oder die Abflussspitzen zu erhöhen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Eine Nutzung des Niederschlagswasser ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften der Gemeinde Obertraubling wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

4 Nutzung regenerativer Energie

Es wird empfohlen bei der Planung der Wohngebäude die Nutzung regenerativer Energien zu berücksichtigen.

5 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

6 Meldung von Bodendenkmälern

Der nördliche Teil des Plangebiets wird zum Teil mit dem Bodendenkmal D-3-7038-0251 (Siedlung und ein rundes Grabenwerk unbekannter Zeitstellung) überdeckt¹.
Dieses steht unter dem Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, d.h. alle Eingriffe in den Boden bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kann die Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung befürworten, wenn folgendes beachtet wird:

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.

¹ vgl. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Obertraubling, Begründung Teil II, Kap. 4.5

Bodeneingriffe sind so gering wie möglich zu gestalten. Für die dann noch notwendigen Bodeneingriffe gilt:

Sämtliche Bereiche mit Bodeneingriffen sind bauvorgreifend durch einen Bagger mit Humusschaufel und unter Aufsicht einer Fachkraft bis Pflugtiefe vom Oberboden zu befreien. Dabei zu Tage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert, sowie die Funde geborgen werden. Diese Bodendenkmäler, die bei der Realisierung des Vorhabens zu Tage treten unterliegen der Meldepflicht des Art. 8 BayDSchG. Die Arbeiten müssen unter Fachaufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Amtes zu beachten. Die Kosten hat der Veranlasser zu tragen.

7 Hinweise der DB Energie GmbH

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen ist im Bebauungsplan dargestellt. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.

Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Lage mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen usw.) fehlen, ist nur eine pauschale Aussage über Bauhöhenbeschränkungen auf dem betroffenen Flurstück im o.g. Bebauungsplan möglich. Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen z.B. Gebäude eine Höhenkote von 346,5 m ü. NN innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2x 15,0 m (bezogen auf die Leitungsachse) nicht überschreiten.

Für Bauwerke innerhalb des o.a. Gefährdungsbereichs ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Es ist darauf zu achten, dass durch geeignete Wahl der Baumart und ihrer Endwuchshöhe sowie der Standorte der Bäume sichergestellt ist, dass bei Umbruch keiner der Bäume in die Leitung fallen kann.

Die nach der 26. Verordnung vom 16.12.1996 zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder 26. BImSchV) im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte von $\mu 300$ T (Effektivwerte für 16 $\frac{2}{3}$ Hz-Felder) werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, bei weitem nicht erreicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü. NN-Höhen des geplanten Bauwerkes einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

8 Hinweise der Bayernwerk AG

Bei Bauvorhaben in der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung der Bayernwerk AG sind im Zuge des Bauantragsverfahrens alle Bauvorhaben (Straßen, Hinweisschilder, Beleuchtungsanlagen, Gebäude, Maste, etc.) und Bepflanzungen der Bayernwerk AG zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt auch für eine eventuell spätere Erweiterung des Bebauungsplanes.

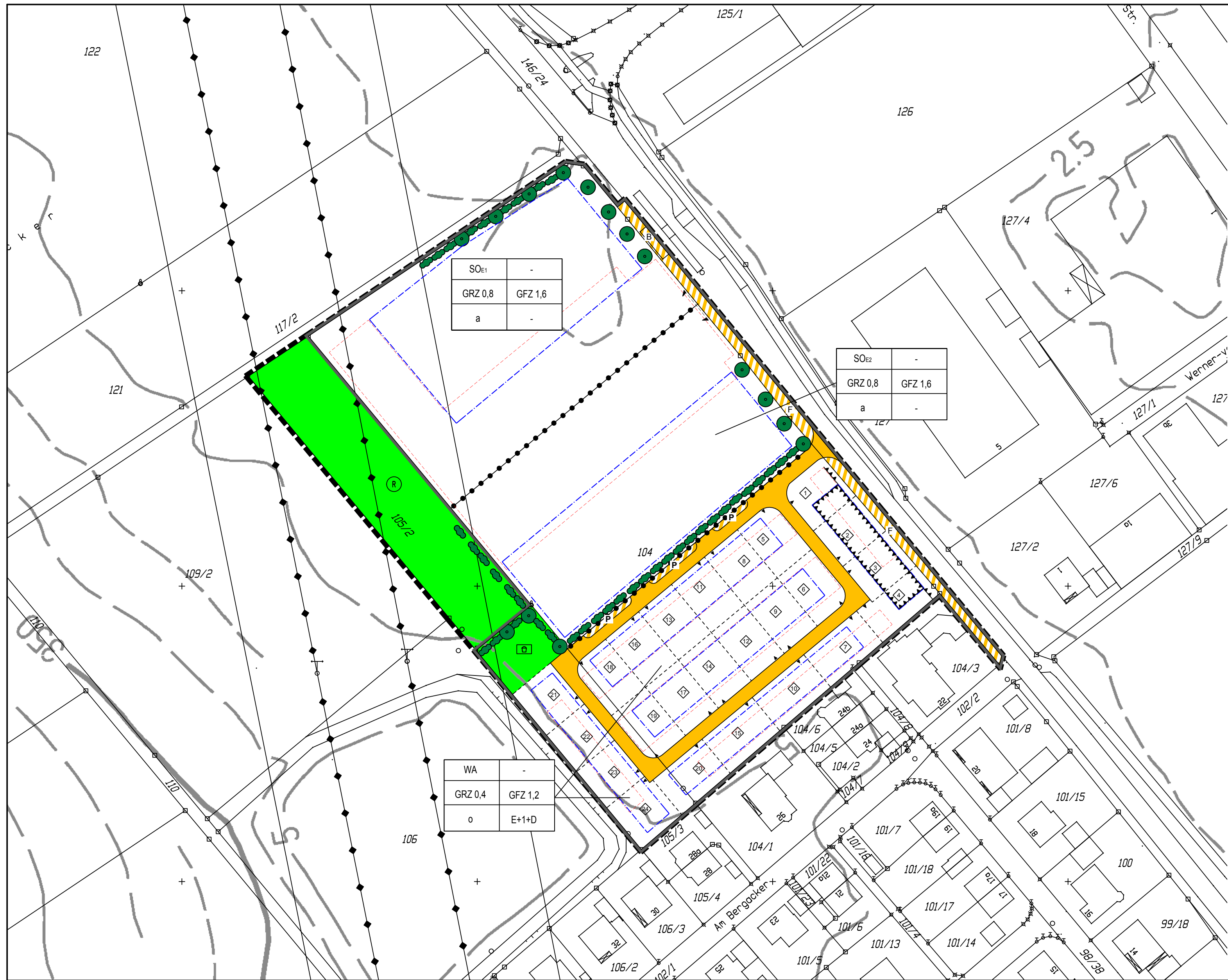
Grundsätzlich darf in der Schutzzone weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeneiveauperänderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle die Zustimmung der Bayernwerk AG erforderlich.

Der Einsatz eines Baukranes (Turmdrehkran, Autokran, o. ä.) ist separat mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen (s. Sicherheitsmerkblatt der Bayernwerk AG und Merkheft für Baufachleute) wird hingewiesen.

9 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wird hingewiesen.



Zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 - SO_{E1} / SO_{E2} Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
 - Abgrenzung der Bereiche der unterschiedlichen Art und des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Nutzungsschablone:
- | | |
|---------------------------|---------------------|
| Art der baulichen Nutzung | - |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Gebäudetyp |

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise aufgrund von Gebäudelängen > 50 m
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze (WA)
- Flächen für Stellplätze (SO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- P Parkplatz
- F Fußweg
- B Bushaltestelle

Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Pflanzgebot: Baum (nicht standortgebunden)
- Pflanzgebot: Gehölzpflanzung (Hecke)

Flächen für den Hochwasserschutz

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Sonstiges

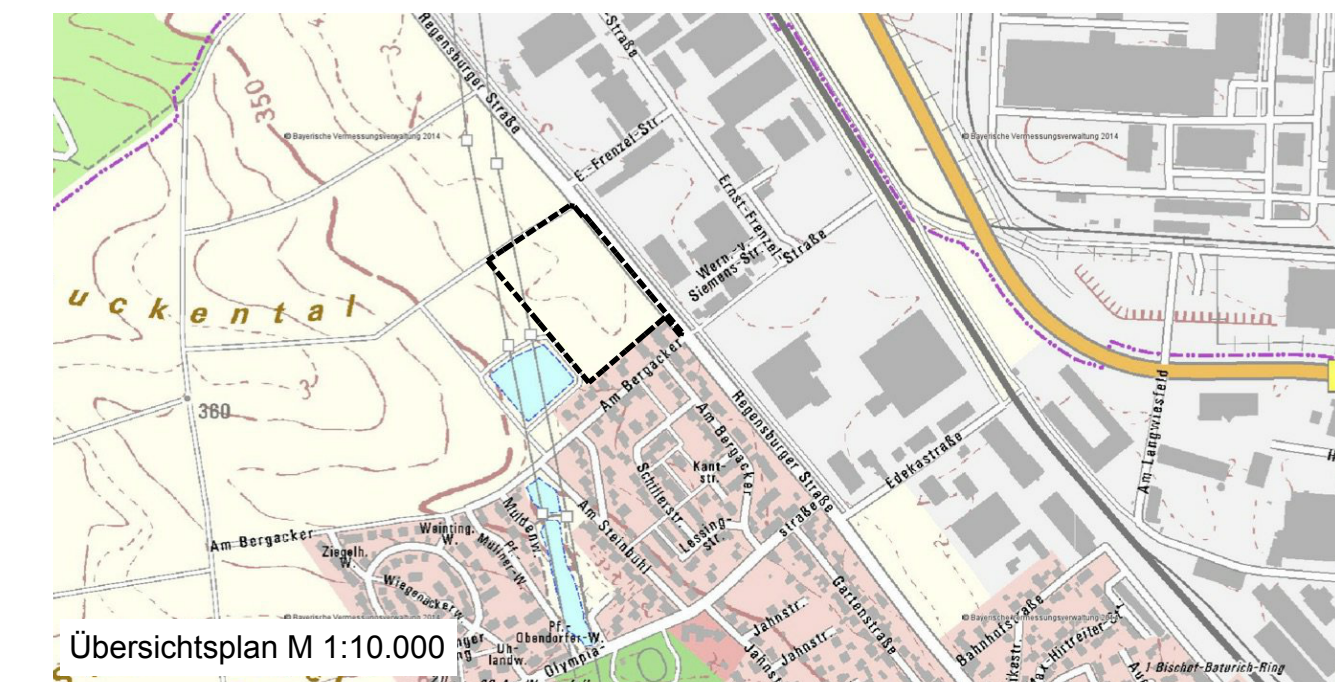
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Geltungsbereich der 1. Änderung

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 292 bestehende Flurnummern
- Zufahrtsbereich / Zufahrt
- Parzellennummern

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Obertraubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Obertraubling, den
Rudolf Graß, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Obertraubling, den
Rudolf Graß, 1. Bürgermeister



Gemeinde Obertraubling

Landkreis Regensburg

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kuchäcker" / 1. Änderung
M 1:1.000

Entwurf 27.01.2015



EBB INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Michael-Burgau-Str. 22a, D-93049 Regensburg E-Mail: ebb@ebb-gmbh.de
Telefon 0941/2004-0, Telefax 0941/2004-200 www.ebb-ingenieure.de

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.14 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.05.14 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.14 hat in der Zeit vom 12.11.14 bis 05.12.14 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.14 hat in der Zeit vom 06.11.14 bis 10.12.14 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.15 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.15 bis 07.04.15 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.15 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.15 bis 07.04.15 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Obertraubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.04.15 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.15 als Satzung beschlossen.

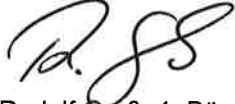
Obertraubling, den 14.07.15



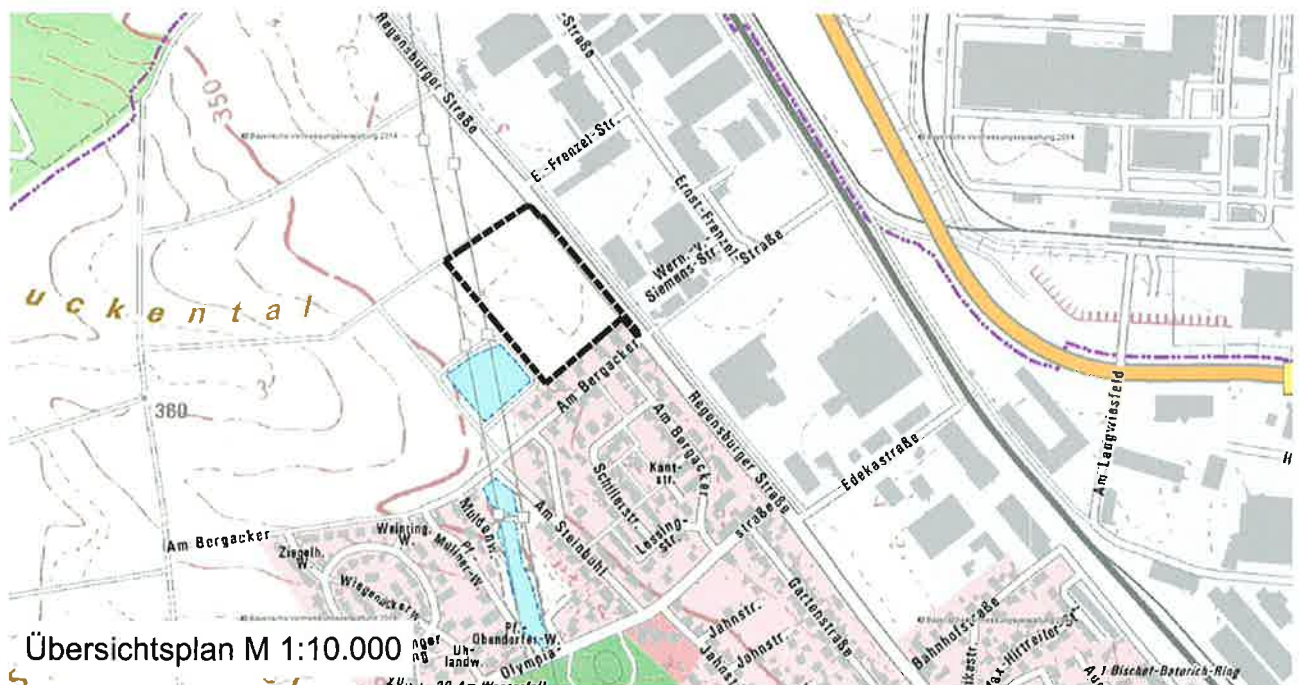
Rudolf Graß, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.07.15 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Obertraubling, den 30.07.15



Rudolf Graß, 1. Bürgermeister





**Zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4
BauGB
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans mit integriertem
Grünordnungsplan
„Kuchläcker“**

Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“ wurde parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Obertraubling durchgeführt.

Der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“ erfolgte durch den Gemeinderat am 19.05.2014

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Beteiligung der Behörden wurde der Bebauungsplan vom 04.03.2015 bis 07.04.2015 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.04.2015 durch den Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“ wurde am 28.07.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Ziele des Bebauungsplans

Aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist Obertraubling im Entwurf zur 7. Änderung des Regionalplans als Siedlungsschwerpunkt mit besonderer Eignung für Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung eingestuft. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Fortschreibung 2013) wird Obertraubling als Grundzentrum mit gewissen zentralörtlichen Funktionen bezeichnet. Aufgabe von Grundzentren ist es unter anderem, ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten und darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird das am nördlichen Ortsrand von Obertraubling dargestellte ca. 2,3 ha große Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet (ca. 0,9 ha) und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 1,4 ha) umgewidmet.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ausweisung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel einen Ersatz für die beabsichtigte Schließung zweier Lebensmittelmärkte in Obertraubling zu schaffen, um die Grundversorgung in Obertraubling zu sichern sowie die Errichtung eines zeitgemäßen Vollsortimenters zu

ermöglichen. Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnbauparzellen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser in verdichteter Bauweise vorgesehen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Obertraubling sowie für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Dabei wurden für dieses Plangebiet überwiegend geringe Umweltauswirkungen festgestellt.

Niederschlagswasser

Um den natürlichen Abfluss im Plangebiet nicht zu erhöhen, ist im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser in ausreichendem Umfang zurückhält und als Ausgleich für die überbaute natürliche Geländemulde dient. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser wird verzögert in den Moosgraben eingeleitet, ohne den natürlichen Abfluss im Gebiet zu verändern oder die Abflussspitzen zu erhöhen

Schallschutz

Im Schallschutzgutachten wurden an straßenexponierten Außenwänden der 1. Baureihe entlang der nordöstlich angrenzenden Regensburger Straße deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt; durch die abschirmende Wirkung der Gebäude ist lediglich die erste Gebäudereihe von den Überschreitungen betroffen.

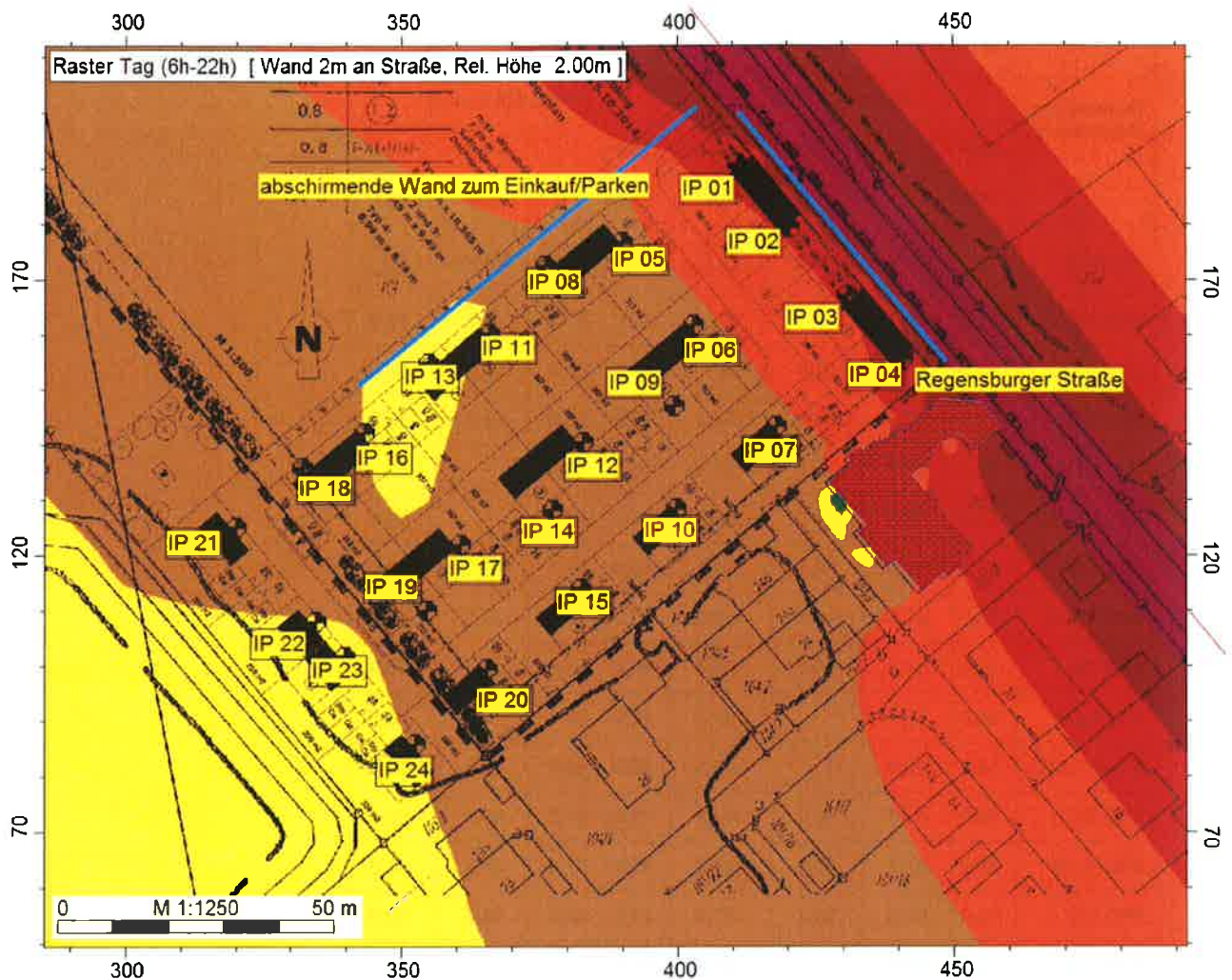
Zur Abschirmung des Wohngebietes vor dem Verkehrslärm wurde neben einer Kombination durch aktive und passive Maßnahmen (Dämmung der verlärmten Außenfassaden und Verbindung von Gebäuden, Garagen und Wandelementen) auch eine aktive Lärmschutzmaßnahme durch eine durchgehende 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Regensburger Straße untersucht.

Im Vergleich der Nullsituation (kein aktiver Schallschutz) mit der Maßnahme 2,0 m hohe durchgehende Wand kann festgestellt werden, dass die Immissionswerte im

Bereich des Erdgeschosses an der Regensburger Straße zwar um ca. 6 dB verringert werden, dennoch weitgehende Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 8 bis 9 dB vorliegen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die Kombination aktiver und passiver Maßnahmen an allen Immissionsorten der 1. und 2. Baureihe günstigere Werte erreicht werden als durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Regensburger Straße (s. nachfolgende Tabelle und Rasterlärmkarte, ifb Eigenschenk). Bei Umsetzung einer 2 m hohen Wand werden erst ca. 25 m hinter dieser Wand die Immissionsrichtwerte der DIN 18 005 (55 dB A) in einer Höhe von 2,0 m über Gelände eingehalten.

| Immissions- berechnung | Beurteilung nach DIN 18005 | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------|------|--------|-------------|--------------------|------|--------|-------------|
| | Tag (6 h - 22 h) | | | | Nacht (22 h - 6 h) | | | |
| | IRW | | L r,A | L r,A | IRW | | L r,A | L r,A |
| | /dB | | /dB | /dB | /dB | | /dB | /dB |
| Varlante | - | Ohne | B-Plan | 2 m Wand | - | Ohne | B-Plan | 2 m Wand |
| IP01 EG | 55,0 | 67,6 | 50,1 | 62,7 | 45,0 | 57,2 | 39,7 | 52,3 |
| IP01 1.OG | 55,0 | 67,7 | 65,3 | 67,7 | 45,0 | 57,3 | 54,9 | 57,3 |
| IP01 DG | 55,0 | 67,3 | 65,0 | 67,3 | 45,0 | 56,9 | 54,6 | 56,9 |
| IP01A EG | 55,0 | 69,7 | - | 63,6 | 45,0 | 59,3 | - | 53,2 |
| IP01A 1.OG | 55,0 | 69,3 | - | 69,3 | 45,0 | 58,8 | - | 58,9 |
| IP02 EG | 55,0 | 67,5 | 51,1 | 61,0 | 45,0 | 57,1 | 40,7 | 50,5 |
| IP02 1.OG | 55,0 | 67,6 | 64,9 | 67,6 | 45,0 | 57,2 | 54,5 | 57,2 |
| IP02 DG | 55,0 | 67,3 | 64,6 | 67,3 | 45,0 | 56,9 | 54,2 | 56,9 |
| IP02A EG | 55,0 | 69,7 | - | 63,5 | 45,0 | 59,3 | - | 53,1 |
| IP02A 1. OG | 55,0 | 69,3 | - | 69,3 | 45,0 | 58,9 | - | 58,9 |
| IP03 EG | 55,0 | 67,6 | 56,7 | 60,9 | 45,0 | 57,2 | 46,3 | 50,5 |
| IP03 1.OG | 55,0 | 67,7 | 65,5 | 67,7 | 45,0 | 57,3 | 55,1 | 57,3 |
| IP03 DG | 55,0 | 67,3 | 65,2 | 67,3 | 45,0 | 56,9 | 54,7 | 56,9 |
| IP03A EG | 55,0 | 69,8 | - | 63,5 | 45,0 | 59,3 | - | 53,0 |
| IP03A 1.OG | 55,0 | 69,3 | - | 69,3 | 45,0 | 58,9 | - | 58,9 |
| IP04 EG | 55,0 | 67,5 | 57,3 | 62,9 | 45,0 | 57,1 | 46,8 | 52,5 |
| IP04 1.OG | 55,0 | 67,5 | 65,0 | 67,5 | 45,0 | 57,1 | 54,6 | 57,1 |
| IP04 DG | 55,0 | 67,2 | 64,8 | 67,2 | 45,0 | 56,8 | 54,4 | 56,8 |
| IP04A EG | 55,0 | 69,8 | - | 63,6 | 45,0 | 59,3 | - | 53,1 |
| IP04A 1.OG | 55,0 | 69,3 | - | 69,3 | 45,0 | 58,9 | - | 58,9 |
| IP05 1.OG | 55,0 | | 55,5 | 57,4 | 45,0 | | 45,1 | 47,0 |
| IP06 1.OG | 55,0 | | 53,3 | 57,0 | 45,0 | | 42,9 | 46,6 |
| IP07 1.OG | 55,0 | | 54,2 | 56,9 | 45,0 | | 43,8 | 46,5 |



Rasterlärmappe ifb Eigenschenk

Die dargestellte abschirmende Wand im Nordwesten stellt die abschirmende Gebäudelinie des Sondergebietes dar.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse sowie aus städtebaulichen Gründen wurde für den vorliegenden Bebauungsplan als Lärmschutzmaßnahme die untersuchte Kombination aktiver und passiver Maßnahmen gewählt. Eine durchgehende Lärmschutzwand entlang der Regensburger Straße wurde neben dem schlechteren Wirkungsgrad vor allem aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen in dem ländlich wirkenden Raum Obertraubling als nicht geeignet bewertet.

Neben den passiven Maßnahmen (vorgegebenes Schalldämmmaß der Fassaden, Einbau von Schallschutzfenstern und von dauerhaften Lüftungseinrichtungen) wurde zusätzlich als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, dass die offenen Bereiche zwischen den Baukörpern (Gärten, offene Carports) auf den Parzellen 1-4 durch Lärmschutzwände zu schließen sind. Auf diese Weise bildet die erste Baulinie entlang der Regensburger Straße durch die Kombination aus Gebäuden, Garagen und Wandelementen eine gestalterische abwechslungsreiche Abschirmung für die

dahinter liegenden Gebäude. Der Schallschutz dieser ersten Baureihe wird durch die oben genannten passiven Maßnahmen gewährleistet.

Auflage für die Baugenehmigung:

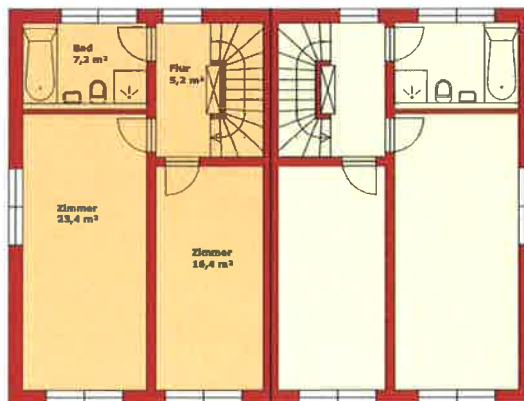
Aufgrund der trotz Lärmschutzmaßnahmen vorliegenden deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte im Bereich des 1. Obergeschosses und des Dachgeschosses der Gebäude der 1. Baureihe entlang der Regensburger Straße ist für diese Parzellen (Parzellen 1-4) im Rahmen der Baugenehmigung eine Grundrissorientierung entsprechend der nachfolgend dargestellten Gebäudegrundrisse nachzuweisen. Entlang der Regensburger Straße dürfen keine Daueraufenthaltsräume bzw. keine Fenster von Daueraufenthaltsräumen angeordnet werden.

Regensburger Straße



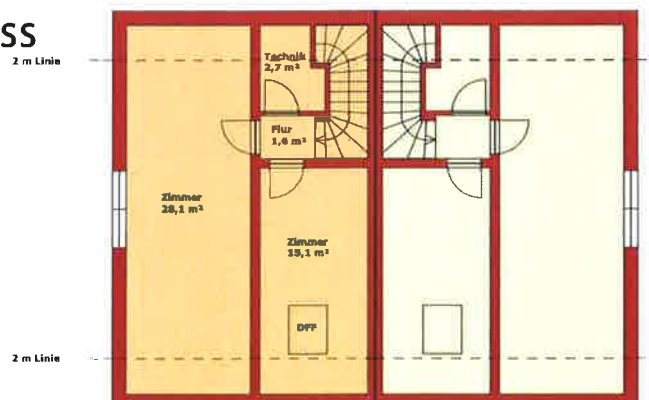
Regensburger Straße

1. Obergeschoss



Regensburger Straße

Dachgeschoss



Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche des gemeindeigenen Flurstücks FINr. 43, Gemarkung Oberhinkofen erbracht.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Abwägung vorgebrachten Anregungen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange betrafen insbesondere:

- Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Obertraubling (Verträglichkeit des Vorhabens) und Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben,
- Vereinbarkeit mit dem Agglomerationsziel des Landesentwicklungsprogramms,
- Bedenken zur Wirksamkeit des Immissionsschutzes aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise,
- Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde zum festgelegten Kompensationsfaktor von 0,3 für den gesamten Geltungsbereich,
- Bitte um Bilanzierung der Einzelhandelseinrichtungen in Form einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung.

Nach ausführlichen Erörterungen im Gemeinderat wurden im Verlauf der Planung dazu folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Ergänzung der zulässigen Sortimentsbezeichnungen für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen,
- Ergänzung einer Festsetzung, dass die offenen Bereiche zwischen Garage und Gebäude durch eine Lärmschutzwand zu schließen sind,
- Differenzierung des Kompensationsfaktors in 0,3 für das Wohngebiet und 0,4 für das Sondergebiet aufgrund der dort höheren zulässigen Grundflächenzahl.
- Ergänzung der Bilanzierung der Einzelhandelseinrichtungen in Form einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung.

Die vorgetragenen Bedenken zu den möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Obertraubling (Verträglichkeit des Vorhabens) und die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben konnten durch den Hinweis auf die Ausführungen in der Begründung und durch den Hinweis auf die Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters (CIMA Beratung + Management GmbH, München) entkräftet werden.

Planungsalternativen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Vergleichbare Planungsalternativen gibt es im Hauptort Obertraubling nicht.

Diese zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB ist der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchläcker“ beigefügt.

Obertraubling, den 29.07.2015



Rudolf Graß

Erster Bürgermeister



**Zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4
BauGB
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans mit integriertem
Grünordnungsplan
„Kuchläcker“**

Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“ wurde parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Obertraubling durchgeführt.

Der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“ erfolgte durch den Gemeinderat am 19.05.2014

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Beteiligung der Behörden wurde der Bebauungsplan vom 04.03.2015 bis 07.04.2015 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.04.2015 durch den Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchlacker“ wurde am 28.07.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Ziele des Bebauungsplans

Aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist Obertraubling im Entwurf zur 7. Änderung des Regionalplans als Siedlungsschwerpunkt mit besonderer Eignung für Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung eingestuft. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Fortschreibung 2013) wird Obertraubling als Grundzentrum mit gewissen zentralörtlichen Funktionen bezeichnet. Aufgabe von Grundzentren ist es unter anderem, ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten und darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird das am nördlichen Ortsrand von Obertraubling dargestellte ca. 2,3 ha große Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet (ca. 0,9 ha) und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 1,4 ha) umgewidmet.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ausweisung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel einen Ersatz für die beabsichtigte Schließung zweier Lebensmittelmärkte in Obertraubling zu schaffen, um die Grundversorgung in Obertraubling zu sichern sowie die Errichtung eines zeitgemäßen Vollsortimenters zu

ermöglichen. Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnbauparzellen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser in verdichteter Bauweise vorgesehen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Obertraubling sowie für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Dabei wurden für dieses Plangebiet überwiegend geringe Umweltauswirkungen festgestellt.

Niederschlagswasser

Um den natürlichen Abfluss im Plangebiet nicht zu erhöhen, ist im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser in ausreichendem Umfang zurückhält und als Ausgleich für die überbaute natürliche Geländemulde dient. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser wird verzögert in den Moosgraben eingeleitet, ohne den natürlichen Abfluss im Gebiet zu verändern oder die Abflussspitzen zu erhöhen

Schallschutz

Im Schallschutzgutachten wurden an straßenexponierten Außenwänden der 1. Baureihe entlang der nordöstlich angrenzenden Regensburger Straße deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt; durch die abschirmende Wirkung der Gebäude ist lediglich die erste Gebäudereihe von den Überschreitungen betroffen.

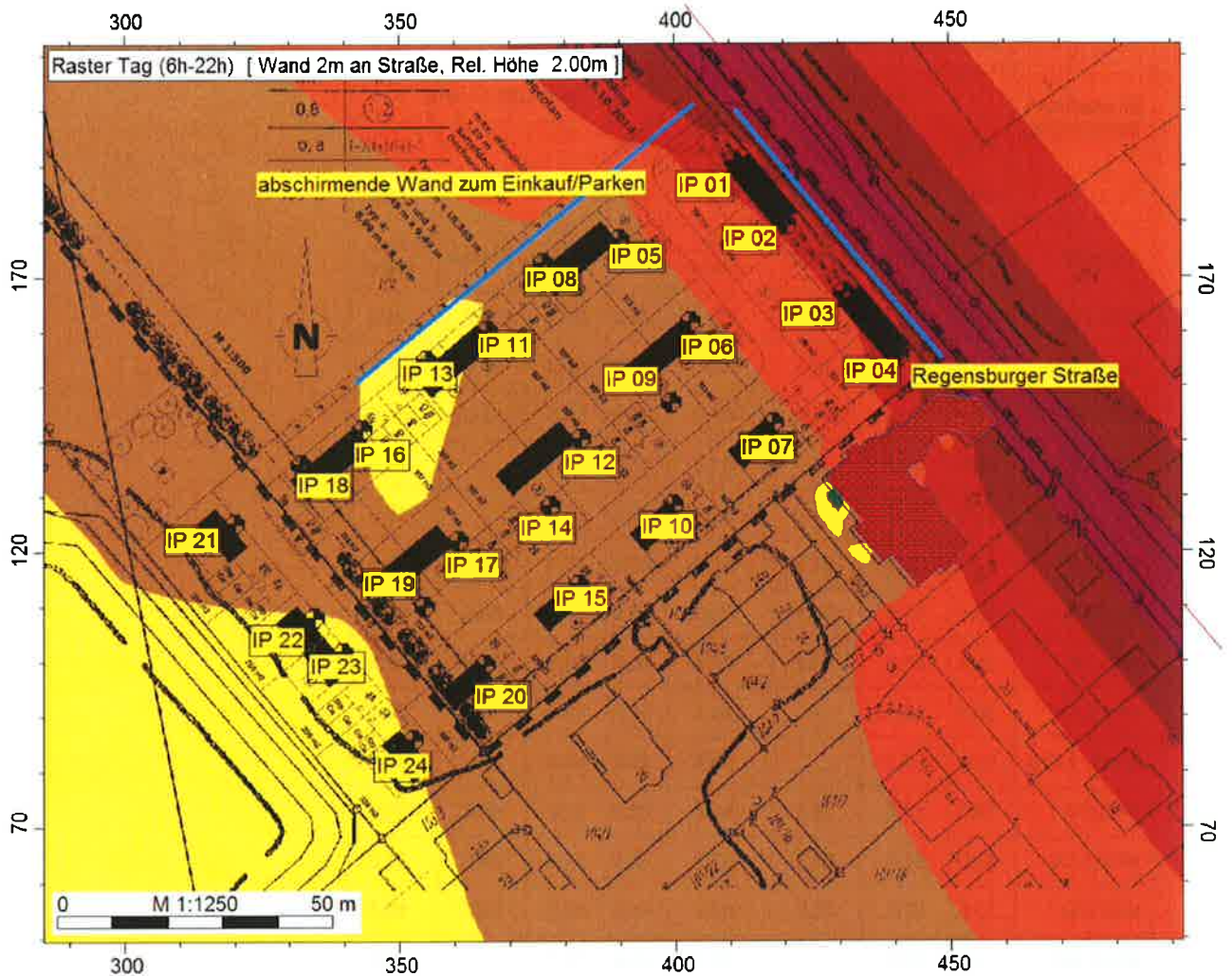
Zur Abschirmung des Wohngebietes vor dem Verkehrslärm wurde neben einer Kombination durch aktive und passive Maßnahmen (Dämmung der verlärmten Außenfassaden und Verbindung von Gebäuden, Garagen und Wandelementen) auch eine aktive Lärmschutzmaßnahme durch eine durchgehende 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Regensburger Straße untersucht.

Im Vergleich der Nullsituation (kein aktiver Schallschutz) mit der Maßnahme 2,0 m hohe durchgehende Wand kann festgestellt werden, dass die Immissionswerte im

Bereich des Erdgeschosses an der Regensburger Straße zwar um ca. 6 dB verringert werden, dennoch weitgehende Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 8 bis 9 dB vorliegen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die Kombination aktiver und passiver Maßnahmen an allen Immissionsorten der 1. und 2. Baureihe günstigere Werte erreicht werden als durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Regensburger Straße (s. nachfolgende Tabelle und Rasterlärmkarte, ifb Eigenschenk). Bei Umsetzung einer 2 m hohen Wand werden erst ca. 25 m hinter dieser Wand die Immissionsrichtwerte der DIN 18 005 (55 dB A) in einer Höhe von 2,0 m über Gelände eingehalten.

| Immissions- berechnung | Beurteilung nach DIN 18005 | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------|------|--------|-------------|--------------------|------|--------|-------------|
| | Tag (6 h - 22 h) | | | | Nacht (22 h - 6 h) | | | |
| | IRW | | L r,A | L r,A | IRW | | L r,A | L r,A |
| | /dB | | /dB | /dB | /dB | | /dB | /dB |
| Variante | - | Ohne | B-Plan | 2 m Wand | - | Ohne | B-Plan | 2 m Wand |
| IP01 EG | 55,0 | 67,6 | 50,1 | 62,7 | 45,0 | 57,2 | 39,7 | 52,3 |
| IP01 1.OG | 55,0 | 67,7 | 65,3 | 67,7 | 45,0 | 57,3 | 54,9 | 57,3 |
| IP01 DG | 55,0 | 67,3 | 65,0 | 67,3 | 45,0 | 56,9 | 54,6 | 56,9 |
| IP01A EG | 55,0 | 69,7 | - | 63,6 | 45,0 | 59,3 | - | 53,2 |
| IP01A 1.OG | 55,0 | 69,3 | - | 69,3 | 45,0 | 58,8 | - | 58,9 |
| IP02 EG | 55,0 | 67,5 | 51,1 | 61,0 | 45,0 | 57,1 | 40,7 | 50,5 |
| IP02 1.OG | 55,0 | 67,6 | 64,9 | 67,6 | 45,0 | 57,2 | 54,5 | 57,2 |
| IP02 DG | 55,0 | 67,3 | 64,6 | 67,3 | 45,0 | 56,9 | 54,2 | 56,9 |
| IP02A EG | 55,0 | 69,7 | - | 63,5 | 45,0 | 59,3 | - | 53,1 |
| IP02A 1. OG | 55,0 | 69,3 | - | 69,3 | 45,0 | 58,9 | - | 58,9 |
| IP03 EG | 55,0 | 67,6 | 56,7 | 60,9 | 45,0 | 57,2 | 46,3 | 50,5 |
| IP03 1.OG | 55,0 | 67,7 | 65,5 | 67,7 | 45,0 | 57,3 | 55,1 | 57,3 |
| IP03 DG | 55,0 | 67,3 | 65,2 | 67,3 | 45,0 | 56,9 | 54,7 | 56,9 |
| IP03A EG | 55,0 | 69,8 | - | 63,5 | 45,0 | 59,3 | - | 53,0 |
| IP03A 1.OG | 55,0 | 69,3 | - | 69,3 | 45,0 | 58,9 | - | 58,9 |
| IP04 EG | 55,0 | 67,5 | 57,3 | 62,9 | 45,0 | 57,1 | 46,8 | 52,5 |
| IP04 1.OG | 55,0 | 67,5 | 65,0 | 67,5 | 45,0 | 57,1 | 54,6 | 57,1 |
| IP04 DG | 55,0 | 67,2 | 64,8 | 67,2 | 45,0 | 56,8 | 54,4 | 56,8 |
| IP04A EG | 55,0 | 69,8 | - | 63,6 | 45,0 | 59,3 | - | 53,1 |
| IP04A 1.OG | 55,0 | 69,3 | - | 69,3 | 45,0 | 58,9 | - | 58,9 |
| IP05 1.OG | 55,0 | | 55,5 | 57,4 | 45,0 | | 45,1 | 47,0 |
| IP06 1.OG | 55,0 | | 53,3 | 57,0 | 45,0 | | 42,9 | 46,6 |
| IP07 1.OG | 55,0 | | 54,2 | 56,9 | 45,0 | | 43,8 | 46,5 |



Rasterlärnkarte ifb Eigenschenk

Die dargestellte abschirmende Wand im Nordwesten stellt die abschirmende Gebäudelinie des Sondergebietes dar.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse sowie aus städtebaulichen Gründen wurde für den vorliegenden Bebauungsplan als Lärmschutzmaßnahme die untersuchte Kombination aktiver und passiver Maßnahmen gewählt. Eine durchgehende Lärmschutzwand entlang der Regensburger Straße wurde neben dem schlechteren Wirkungsgrad vor allem aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen in dem ländlich wirkenden Raum Obertraubling als nicht geeignet bewertet.

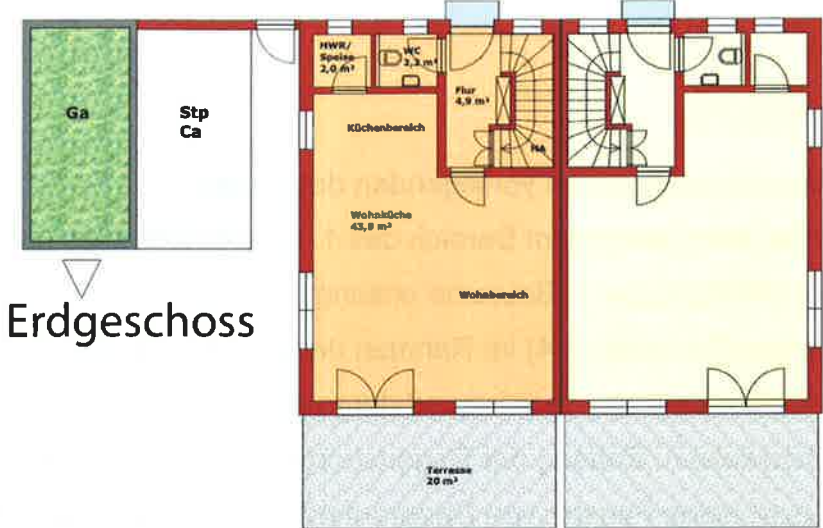
Neben den passiven Maßnahmen (vorgegebenes Schalldämmmaß der Fassaden, Einbau von Schallschutzfenstern und von dauerhaften Lüftungseinrichtungen) wurde zusätzlich als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, dass die offenen Bereiche zwischen den Baukörpern (Gärten, offene Carports) auf den Parzellen 1-4 durch Lärmschutzwände zu schließen sind. Auf diese Weise bildet die erste Baulinie entlang der Regensburger Straße durch die Kombination aus Gebäuden, Garagen und Wandelementen eine gestalterische abwechslungsreiche Abschirmung für die

dahinter liegenden Gebäude. Der Schallschutz dieser ersten Baureihe wird durch die oben genannten passiven Maßnahmen gewährleistet.

Auflage für die Baugenehmigung:

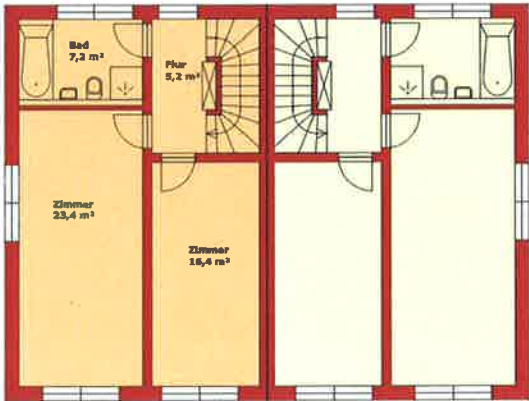
Aufgrund der trotz Lärmschutzmaßnahmen vorliegenden deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte im Bereich des 1. Obergeschosses und des Dachgeschosses der Gebäude der 1. Baureihe entlang der Regensburger Straße ist für diese Parzellen (Parzellen 1-4) im Rahmen der Baugenehmigung eine Grundrissorientierung entsprechend der nachfolgend dargestellten Gebäudegrundrisse nachzuweisen. Entlang der Regensburger Straße dürfen keine Daueraufenthaltsräume bzw. keine Fenster von Daueraufenthaltsräumen angeordnet werden.

Regensburger Straße



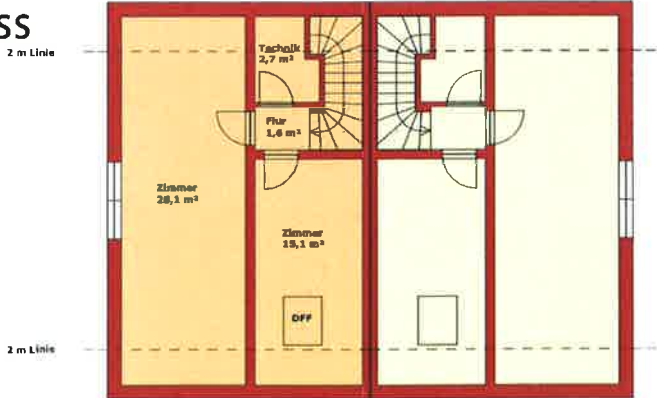
Regensburger Straße

1. Obergeschoss



Regensburger Straße

Dachgeschoss



Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks FINr. 43, Gemarkung Oberhinkofen erbracht.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Abwägung vorgebrachten Anregungen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange betrafen insbesondere:

- Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Obertraubling (Verträglichkeit des Vorhabens) und Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben,
- Vereinbarkeit mit dem Agglomerationsziel des Landesentwicklungsprogramms,
- Bedenken zur Wirksamkeit des Immissionsschutzes aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise,
- Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde zum festgelegten Kompensationsfaktor von 0,3 für den gesamten Geltungsbereich,
- Bitte um Bilanzierung der Einzelhandelseinrichtungen in Form einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung.

Nach ausführlichen Erörterungen im Gemeinderat wurden im Verlauf der Planung dazu folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Ergänzung der zulässigen Sortimentsbezeichnungen für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen,
- Ergänzung einer Festsetzung, dass die offenen Bereiche zwischen Garage und Gebäude durch eine Lärmschutzwand zu schließen sind,
- Differenzierung des Kompensationsfaktors in 0,3 für das Wohngebiet und 0,4 für das Sondergebiet aufgrund der dort höheren zulässigen Grundflächenzahl.
- Ergänzung der Bilanzierung der Einzelhandelseinrichtungen in Form einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung.

Die vorgetragenen Bedenken zu den möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Obertraubling (Verträglichkeit des Vorhabens) und die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben konnten durch den Hinweis auf die Ausführungen in der Begründung und durch den Hinweis auf die Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters (CIMA Beratung + Management GmbH, München) entkräftet werden.

Planungsalternativen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Vergleichbare Planungsalternativen gibt es im Hauptort Obertraubling nicht.

Diese zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB ist der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Kuchläcker“ beigelegt.

Obertraubling, den 29.07.2015



Rudolf Graß

Erster Bürgermeister

Gemeinde Obertraubling

Landkreis Regensburg

1.10-6102



Satzung über die „ 1. Änderung des Bebauungsplans Kuchläcker“

§ 1

Der Bebauungsplan „1. Änderung Kuchläcker“ in der Gemeinde Obertraubling umfasst die Grundstücke Fl.Nr 104 und 105/2 der Gemarkung Obertraubling sowie eine Teilfläche der Fl.Nr 146/24 der Gemarkung Obertraubling.

Es gilt der von der EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael-Burgau-Straße 20a, 93049 Regensburg ausgearbeitete Plan, der zusammen mit der Begründung mit Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen je in der Fassung vom 27.01.2014 den Bebauungsplan bilden

§ 2

Das Bebauungsplangebiet ist unterteilt in zwei Sondergebiete (SO), ein allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Grünflächen.

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Obertraubling, den 17.07.2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Graß', is written over the printed name 'Graß'.

Graß

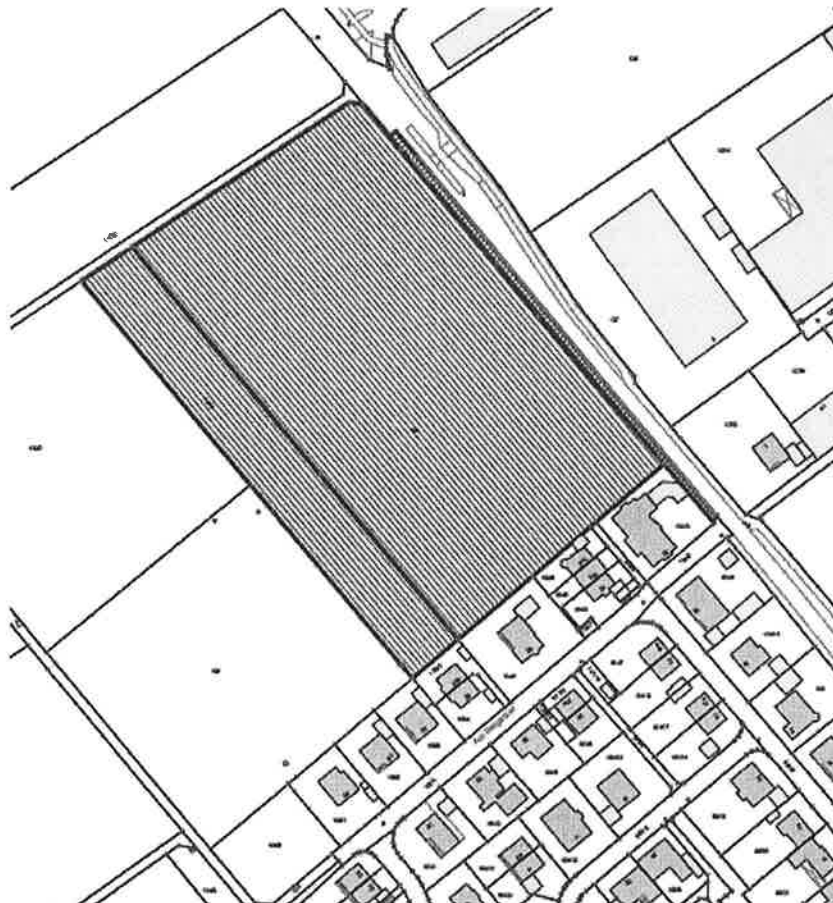
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kuchläcker“

Der Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling hat am 24.04.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kuchläcker“ als Satzung beschlossen.



Der Plan der zusammen mit der Begründung mit Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 27.01.2015 den Bebauungsplan bilden, sowie die zusammenfassende Erklärung, liegen ab Veröffentlichung dieser

Bekanntmachung im Rathaus, Josef-Bäumel-Platz 1, 93083 Obertraubling Zimmer 06/E während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird

Obertraubling, den 22.07.2015



Graß
1. Bürgermeister

| | | |
|---|-----------|-------------------------------------|
| x | Aushang: | angeheftet am:28.07.2015 |
| x | | abgenommen am: 01.09.2015 |
| | Presse: | MZ, via Post/Mail am: |
| | | DP, via Post/Mail am: |
| x | Internet: | an SG 1.13 am: 28.07.2015 |
| | | eingestellt von 1.13 am: 28.07.2015 |