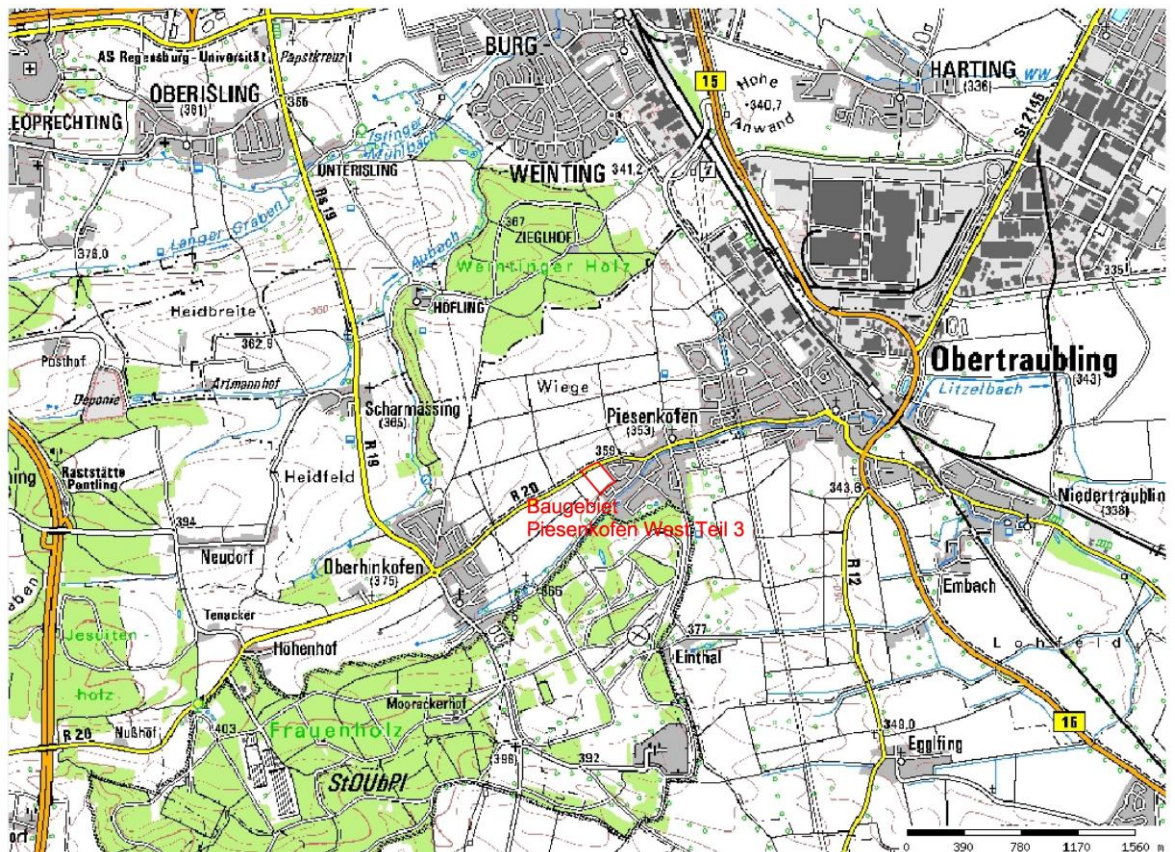


Gemeinde Obertraubling

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Piesenkofen – West 3“

Satzung
09.08.2011



Grünordnerische Planung:

FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE
BRÄUTIGAM KELLNER SPÖRL

ZIEGETSDORFER STRASSE 80 93051 REGENSBURG
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Gemeinde Obertraubling
vertr. durch 1. Bürgermeister Lang
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

INHALTSVERZEICHNIS

Grünordnungsplan

Inhalt

A. Begründung der Bauleitplanung (hier Grünordnung) Gem. § 9(8) BauGB

1. Planungsbericht Grünordnung

2. Umweltbericht

incl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

mit Nachweis Ausgleichsfläche mit Erläuterungen M 1: 1000

incl. Betrachtung der Belange des Artenschutzes

B. Textliche Festsetzungen und Hinweise – Grünordnung

C. Pläne

Grünordnungsplan M 1:1000

Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Regelbeispiele

mit Planteil Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

A. Begründung der Bauleitplanung

Teil: Grünordnung

nach § 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsbericht Grünordnung

1.1. Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am, bzw. vor dem westlichen Ortsrand der Ortschaft Piesenkofen, Gemeinde Obertraubling und umfasst die derzeitigen Flurnummern 1567, 1567/1, 1586 (Teilfläche), 1486 (Teilfläche) und 1568 (Teilfläche). Es lagert sich dem bisherigen (teilweise verbesserungsbedürftigen) Ortsrand vor, der selbst erst vor ca. 20 Jahren (Ortsteil Piesenkofen – West) komplett neu entstanden ist. Das geplante Baugebiet liegt nördlich, „bergauf“ des vor/seit ca. 7 Jahren entstandenen Baugebietes „Piesenkofen – West 2“.

Es weist v.a. nach Westen hin Fernwirkung auf und bildet zukünftig den neuen Ortsrand, bzw. im Norden/Nordwesten die neue Ortseinfahrt von Piesenkofen.

Mit dem neuen Siedlungsteil ist erneut der Ortsrand nach Westen und Nordwesten hin zu bilden. Unterstützend im Bestreben nach einem Übergang vom neuen Baugebiet in die freie Landschaft (Feldflur) wirken die nach Westen hin rel. großzügigen Gartenflächen der geplanten Grundstücke, in denen Festsetzungen zur Bildung eines natürlichen Ortsrandes auf Privatflächen möglich sind.

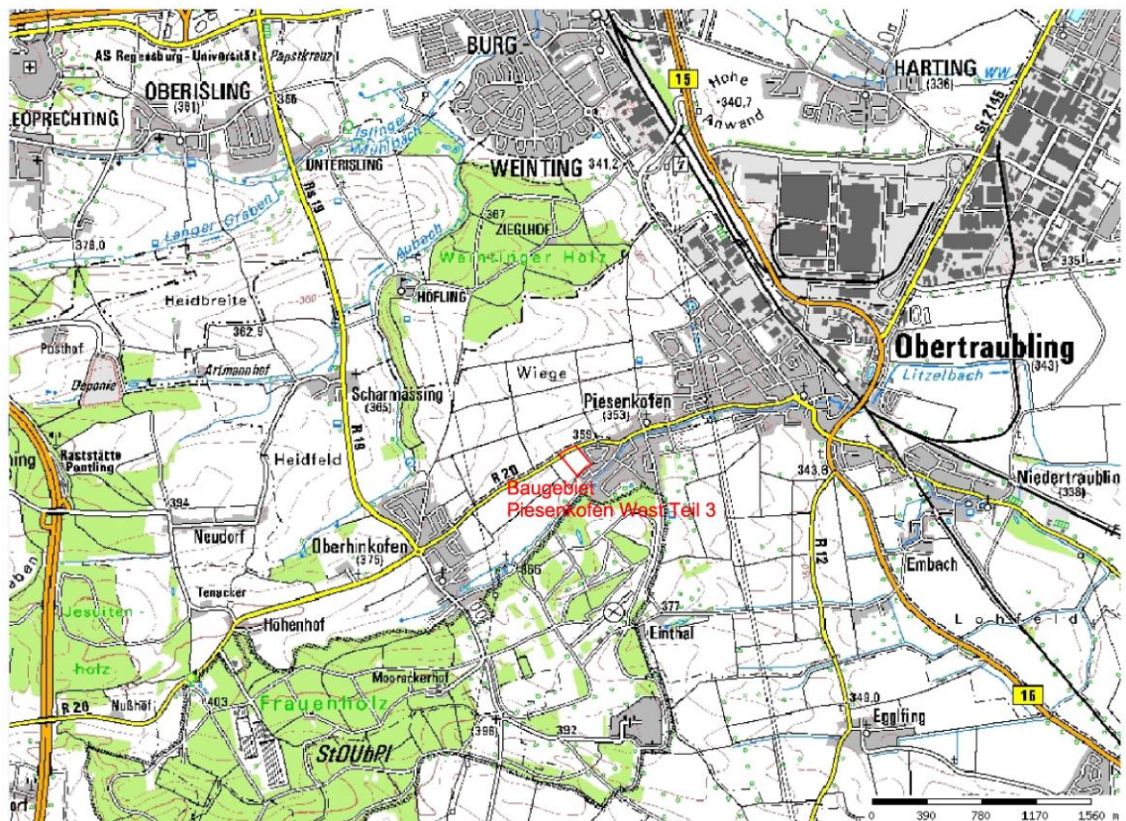
Der derzeit vorhandene Ortsrand, dem das geplante Baugebiet vorgelagert wird, besteht aus einem schmalen, teilweise nicht umgesetzten Grünstreifen auf Privatgrund (Westgrenze der entsprechenden Grundstücke). Er leitet derzeit gerade noch befriedigend in die freie Landschaft über. Dieser bestehende Ortsrand wird nun durch das neue, geplante Baugebiet vorgebaut und wirkungslos, bzw. zukünftig Teil der inneren Durchgrünung

Auf der Fläche des geplanten Baugebietes befindet sich derzeit keine aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege nennenswerte Struktur (reine Ackerfläche). Schutzgebiete- oder Objekte sind nicht vorhanden.

Begründung nach § 9, Abs. 8 BauGB
Grünordnungsplan „Piesenkofen – West III“



Luftbild, o.M., mit Eintrag Planungsgebiet



Topograph. Karte mit Eintrag Planungsfläche, o.M.

Spezieller Artenschutz

Die Ackerflächen, auf denen das geplante Baugebiet zu liegen kommen soll, weisen derzeit keine natürlichen Strukturen auf. Pflanzen außer den Kulturpflanzen und außer einigen Ackerwildkräutern (bis zu ihrer chemischen Bekämpfung) kommen nicht vor. Ackerrandsteifen sind im Prinzip nicht vorhanden.

Die intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, welche im Winter komplett umgebrochen werden, sind nur in den Vegetationszeiten (oder in Teilen davon) für bestimmte Tierarten überhaupt Jagd- oder Aufenthalts/ Lebensraum. Von dem Planungsvorhaben sind daher keine relevanten Tiergruppen oder- arten betroffen.

Im Kapitel „Umweltbericht“ dieser Begründung erfolgt eine intensivere Betrachtung der Thematik

Fazit:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich gemeinschaftlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) durch diesen Bebauungsplan liegen nicht vor.

Auch eine Beeinträchtigung der gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten ist nicht gegeben.

1.2. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption, Grünordnung

Die grünordnerische Planung in ihren Aussagen und Festsetzungen leitet sich im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, bzw. aus dem Bundesnaturschutzgesetz und dem bayerischen Naturschutzgesetz her. Ersteres regelt neben der Lage des Baugebiets und deren Grenzen z.B. auch den Übergang in die Landschaft (Ortsrandausbildung), zweitere bieten die Voraussetzungen und Grundlagen für die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft.

Die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und in die vorhandene Siedlungsstruktur wird erreicht durch Festlegung von ortsrandsbildenden Pflanzungen im Westen des Gebietes auf Privat- und auf öffentlichem Grund, sowie die Pflanzung prägender Hausbäume (beide Maßnahmen auf Privatgrund). Grünflächen in öffentlichen Bereichen (Straßenbegleitgrün) innerhalb Baugebietes sind geplant und sichern die Durchgrünung des Baugebietes. Zusätzlich gibt es einen öffentlichen, stark durchgrüntem Spielplatz.

1.3. Bewertung der Schutzgüter, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bautätigkeit stellt gem. geltendem Bau- und Naturschutzrecht (§ 13 ff BNatSchG) einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, da grundsätzlich potentiell ökologisch wirksame Fläche dauerhaft in Anspruch genommen und verändert wird. Der Eingriff ist dabei schwer, wenn vorhandene landschaftlich-ökologische Strukturen in großer Zahl und/oder hoher Bedeutung beseitigt oder entwertet werden.

Die Schwere des Eingriffs erhöht auch eine besonders intensive, dichte Überbauung und Versiegelung und/oder eine nur unzureichende Freiflächenausstattung im Eingriffsbereich.

Daher kann eine Inanspruchnahme bisheriger Natur- oder landwirtschaftlicher Fläche mehr oder weniger verträglich gestaltet werden. Danach richtet sich die Höhe der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Größe der Ausgleichsfläche.

Die Gemeinde Obertraubling hat durch die Ausweisung des Baugebietes in einer für Siedlungstätigkeit geeigneten Fläche (Ortsrandbereich ohne vorhandene bedeutende ökologische Strukturen) versucht, den erfolgenden Eingriff in Natur und Landschaft gering zu halten.

Die Eingriffsschwere wird durch die geplante Nutzung als Wohngebiet/Grünfläche mit rel. aufgelockerter Struktur, jedoch auf rel. kleinen Grundstücken gering gehalten.

Gem. Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Quelle: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999), Abb. 7 = Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt dennoch der Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) vor, da die GRZ bei ca. 0,4 liegt. Es ist daher für die Festlegung der Kompensationsfaktoren Feld A I anzuwenden, welches dafür eine Bandbreite von 0,3 bis 0,6 (Größe der Kompensationsfläche im Vergleich zur Eingriffsfläche) aufweist.

Siehe dazu auch gesonderten Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“,

Als Eingriffsfläche wird die Fläche des geplanten WA (Bauparzellen und Erschließung) herangezogen. Nicht als Eingriff sondern wertneutral berechnet werden die im Geltungsbereich befindlichen Flächen an der Kreisstraße (Einmündung, weitgehend bestandserhalt) und die Fläche des zukünftigen Spielplatzes.

Die Eingriffsfläche ist insgesamt 23.324 qm groß und liegt in bisherigen Intensiv-Ackerflächen.

Der Ausgleichsfaktor (Feld A I, Bandbreite 0,3 – 0,6, siehe Seite 13, Leitfaden) wird mit 0,40 als leicht unterdurchschnittlich angesetzt.

Begründung: Das ökologische Potential im unmittelbaren Eingriffsbereich ist durch die Siedlungsnähe eingeschränkt, im Geltungsbereich des Baugebietes sind keine landschaftlichen oder ökologischen Strukturen vorhanden. Durch Beschränkung der Bau-dichte knapp überhalb der Schwelle zu lockerer Bebauung (her: GRZ 0,4, Schwellenwert wäre 0,35) und Minimierung der Erschließungsflächen wird die überbaute / versiegelte Fläche möglichst gering gehalten.

Allerdings befinden sich innerhalb des WA nur wenige öffentliche Flächen/Grünflächen (außer Spielplatz, jedoch wertneutral!), bzw. rel. wenig Straßenbegleitgrün. Die Ortsrandeingrünung im WA nach Westen hin muß auf Privatflächen umgesetzt (festgesetzt) werden.

Die Wertigkeit der Planungsfläche hinsichtlich der vorhandenen Bedeutung für das Klima und für Pflanzen und Tiere ist gering (gem. Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung). Für die Ackerfläche ist der obere Wert zu wählen. Hinsichtlich der Wertigkeit bezüglich Boden, Wasser/Wasserhaushalt und der Bedeutung der Planungsfläche für das Landschaftsbild ist jeweils ein mittlerer Wert zu wählen, da die derzeitige Wertigkeit die Potentiale nicht ausschöpft.

Insgesamt kann daher ein leicht unterdurchschnittlicher Ausgleichsfaktor (Bandbreite 0,3 bis 0,6) mit 0,4 gewählt werden.

Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs; Ersatzmaßnahmen

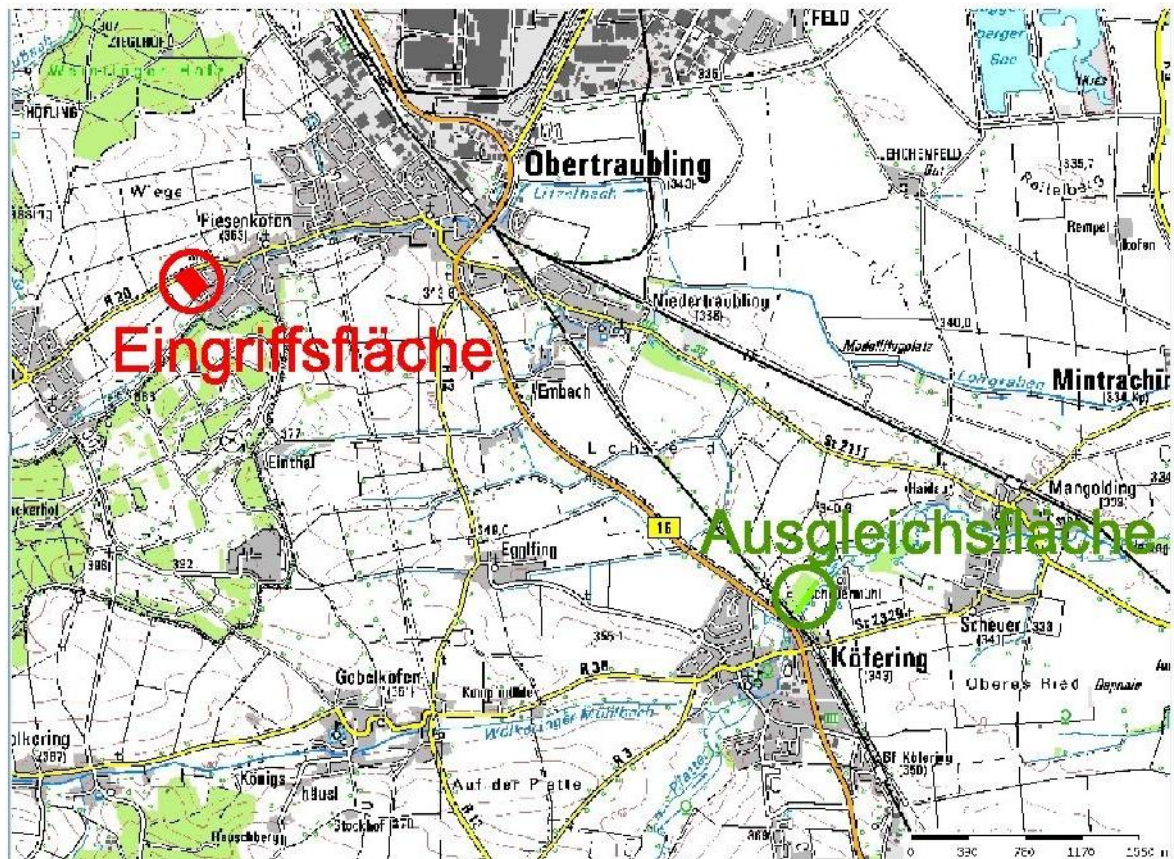
Durch die Standortauswahl (Standort am Ortsrand auf einer strukturarmen, naturschutzfachlich unbedeutenden Fläche) wurde bereits Sorge dafür getragen, daß Eingriffe bei der weiteren Baulandentwicklung in Obertraubling bzw. im Ortsteil Piesenkofen in Natur und Landschaft begrenzt bleiben. Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet (Festsetzungen in privaten Bereichen, öffentliche Grünflächen im Norden des Planungsgebietes mit Kinderspielplatz, Straßenbegleitgrün) sichern eine Mindest- Freiraumqualität und die natürliche Wirkung und Einbindung des Baugebietes nach außen hin.

Bei einer vorliegenden Eingriffsfläche für Bebauung und Erschließung von 23.324 qm ergibt sich bei der Anwendung des Ausgleichsfaktors von 0,4 ein **Ausgleichsflächenbedarf von 9.330 qm.**

Die den Eingriff durch die Bebauung und Erschließung ausgleichende Fläche (ökologisch um eine sog. Wertstufe zu verbessernde Flächen) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Ökologische Ausgleichsfläche

Sie liegt in der Gemeinde Mintraching, in der Gemarkung Scheuer. Sie trägt die Flurnummer 132 und liegt nördlich der B 15, ca. 200 m vor dem Ortsrand von Köfering Richtung Scheuermühle, neben dem Auensystem der Pfatter. Sie liegt zwischen einem Arm der Pfatter und einem größeren Auwaldareal.



Topograph. Karte mit Darstellung Eingriffsfläche (Baugebiet) und ökolog. Ausgleichsfläche



Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 132, gem. Scheuer von der Bahnbrücke aus; links Auwald, rechts Pfatter



Ausgleichsfläche, von Osten, links Pfatter, rechts Auwald

Bestand

Die Ausgleichsfläche weist eine Flächengröße von 9320 qm auf. Sie ist sehr langgestreckt ist, d.h. maximal. 40 m breit und nahezu 270 m lang (Darstellung und Maßnahmenvorstellung siehe gesonderte Planunterlage „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“).

Die Fläche liegt deutlich über dem Pfatterniveau (ca. 1 m) südlich und mindestens 50 cm über dem Niveau des Auwaldes nördlich, was darauf hindeutet, daß die Fläche vor Jahrzehnten erhöht, d.h. aufgefüllt wurde. Ein natürlicher Uferstreifen ist daher kaum vorhanden, das Ufer besteht aus einer ca. 1 m hohen, lehmigen, rel. stabilen fast senkrechten Abbruchkante. Das Gewässer kann derzeit nicht ausufernd.

Der Bereich der Pfatter südlich der Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 131/7(?) ist in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Nach der Darstellung könnte man meinen, auch ein kleinerer Uferteil der Fl.Nr. 312 sei in der Biotopkartierung erfasst. Tatsächlich ist das fachlich kaum der Fall, auch die in den amtlichen Unterlagen dargestellte schwingende Uferlinie am Gewässer gibt es kaum. Der Gewässerrand bzw. die Grundstücksgrenze ist fachlich betrachtet die Grenze des Biotops, d.h. die komplette Fl.Nr. 132 ist nicht in der Biotopkartierung erfasst.

Dennoch ist die Fläche feucht bis nass und offensichtlich sehr verdichtet: In der Wiesenfläche dominieren Glanzgras, Fingerkraut und Brennessel, vermischt mit vereinzelt Borstgrasbüscheln.

Dabei offenbart sich der westliche Teil (ca. 60 m) der Fläche – vermutlich durch ein Unterbleiben der 2. Mahd mit höherem Vegetationsbestand als der östliche Teil der erst kürzlich gemäht wurde (Grünlandnutzung, vor Jahren war v.a. der Ostteil höchstwahrscheinlich noch als Acker genutzt).

Nur am unmittelbaren Rand zu Pfatter stehen einige Bachbegleitgehölze, die jedoch einer starken Pflege unterworfen sind, Weite Teile des Uferstreifens auf dem Grundstück sind gehölzfrei, da sich die Bachgehölze auf der anderen Gewässerseite befinden. Der Ruderalstreifen hin zur Uferabbruchkante ist größtenteils sehr schmal, selten über 2 m und besteht weitaus überwiegend aus reiner Brennesselflur.

Bei Aufwertung um eine ökologische Wertstufe ist diese Fläche genau ausreichend groß zur Kompensation des Eingriffs durch das Baugebiet „Piesenkofen- West 3“.

9330 qm Ausgleichsbedarf stehen 9320 qm aufwertbare Fläche gegenüber.

Maßnahmen in der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche kann durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und durch Maßnahmen aufgewertet werden, die die Fläche wieder in Richtung ihrer ehemaligen Struktur bringen: Eine von der Pfatter beeinflusste, d.h auch teilweise überflutete Bachuferseite (Massenabtrag in wechselnder Breite und Steilheit am Ufer).

Außerdem soll der in der Umgebung typische Auwald (hoher Grundwasserstand) auf der Ausgleichsfläche durch Initialpflanzungen wieder zugelassen werden.

Die Anlage von etwas vertieften Vernässungsbereichen (größeren Gumpen und Seigen) in der Fläche soll die Strukturvielfalt weiter fördern.

Die östliche Teilfläche der derzeitigen Wiese ist durch extensive Nutzung (1x Mahd Jährlich incl. Mähgutabfuhr) als feuchte Wiesenfläche zu erhalten.

Siehe hierzu Darstellungen im Fachplan „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

2. **Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten - Grünordnung**

Erschließungskosten für das Festsetzungsgebiet (ohne Grunderwerb)

1.	<u>Erschließungsaufwand Grünordnung im Baugebiet</u>			
	Öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Grünflächen, Straßenbegleitgrün)			
	ca. 650 qm Grünfläche (Rasen) Incl. Spielplatz	x 7,50 €=	rd.	4.875,-- €
	ca. 270 qm Grünfläche (Pflanzflächen) Incl. Spielplatz, incl. Kletterpflanzen	x 25,00 € =		6.750,-- €
	Ausstattung Spielplatz	x psch		30.000,- €
	6 Stk Bäume im Spielplatz	x 350,00 €		2.100,- €
	ca. 16 Stk Straßenbäume mit 80 qm Grüninseln	x 1.000,00 €		<u>16.000-- €</u>
	Zwischensumme Baugebiet, netto			59.725,00 €
2.	<u>Gestaltung/Entwicklung der Ausgleichsfläche (ohne Grunderwerb)</u>			
	Bachufer breitflächig abflachen, Ufergehölze pflanzen 5 Jahre Pflege,			
	ca. 1000 qm	x 10,00 € =	rd.	10.000,-- €
	Wiedervernässung in Teilbereichen, Anlage von Gumpen und Seigen Initialpflanzung Auwald , Biotopbausteine (= Westteil) 5 Jahre Pflege,			
	ca. 5700 qm	x 4,10 € =	rd.	23.370,-- €
	Ostteil: extensive Pflege, Mahd 1x/Jahr incl. Mähgutabfuhr 5 Jahre Pflege,			
	ca. 2620 qm	x 1,80 € =	rd.	<u>4.716,00 €</u>
	Zwischensumme Ausgleichsfläche, netto			38.086,00 €
	Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand:			97.811,00-€
	19% Mehrwertsteuer			18.584,09 €
	BRUTTO			116.395,09 €

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 **Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a (Innenentwicklung) möglich.

In § 1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanungsverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Grundlage dieser Begründung ist die nach § 2 (4) BauGB durchgeführte Umweltprüfung für das geplante Vorhaben.

1.2 **Gegenstand der Planung**

1.2.1 Beschreibung der Planungsabsichten, Beschreibung und Abgrenzung des Planungsgebietes (Kurzdarstellung)

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt, die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauland im südlichen Umland des Oberzentrums Regensburg durch eine weitere Ortsentwicklung mit einem Wohngebiet in der Ortschaft Piesenkofen für die nächste Zeit zu decken.

Dem derzeitigen westlichen Orstrand von Piesenkofen, welcher vor ca. 20 Jahren durch das damalige Baugebiet Piesenkofen West (1) entstand, also nicht organisch gewachsen ist, soll eine weitere Wohnbebauung vorgelagert werden. Das neue, nun geplante Baugebiet liegt gleichzeitig nördlich vor dem vor ca. 7 Jahren entstandenen Baugebiet „Piesenkofen West 2“.

Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde sind die Flächen bereits als allgemeines Wohngebiet gewidmet. Insgesamt handelt es sich um ca. 2,5 Hektar Fläche. Auf ihr sollen insgesamt ca. 30 Parzellen für Einfamilienhausbebauung und im Norden an der Einfahrt von der Kreisstraße R 20 eine Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden.

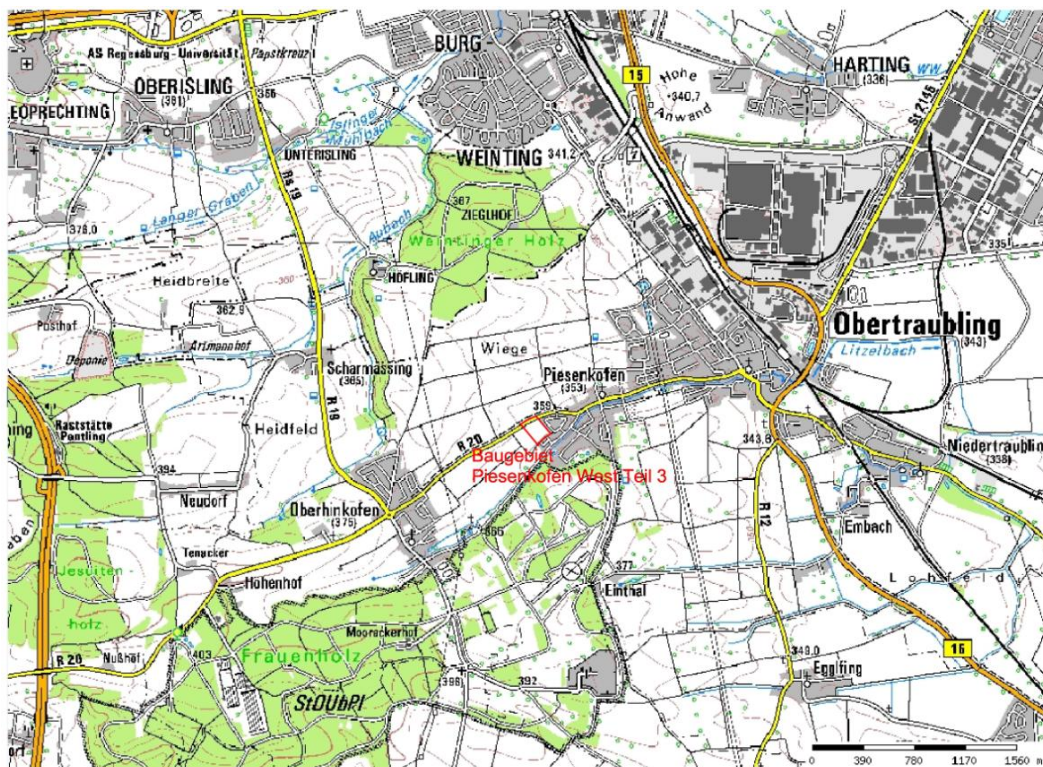
Bei den Flurnummern des geplanten Geltungsbereiches handelt es sich um die derzeitigen Flurnummern 1567, 1567/1, 1586 (Teilfläche), 1486 (Teilfläche) und 1568 (Teilfläche).

Die HAUPTerschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Kreisstraße R 20 (neue Abbiegespur, wie im östlich liegenden Baugebiet „Piesenkofen West 1“ auch). Der südliche Teil des geplanten Baugebietes wird über das bereits bestehende Baugebiet „Piesenkofen West 2“ durch Verlängerung dessen Zufahrtsstraßen erschlossen.

Bei den Planungsflächen handelt es sich ausschließlich um derzeitige landwirtschaftliche Flächen (Ausnahme im Norden die Kreisstraße KR 20, die auf Höhe des geplanten Baugebietes in die Planungsfläche/den Geltungsbereich einbezogen ist).

Es existieren im geplanten Geltungsbereich des Baugebietes, sowie auch in dessen Umgebung in der intensiven Feldflur keine aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvollen Flächen. Östlich und südlich des Planungsgebiets befinden sich bestehende Wohnsiedlungen, nördlich des Planungsgebiets bzw. in dessen Norden befindet sich die Kreisstraße, nördlich davon, sowie westlich des geplanten Geltungsbereiches findet sich sehr intensive, strukturarme Landwirtschaft.

Lediglich südlich bzw. südwestlich, d.h. in über 200 m Luftlinie entfernt des bereits bestehenden Baugebietes „Piesenkofen West 2“ findet sich mit dem Litzelbach und dessen zum Teil ausgeprägt natürlicher Umgebung (FFH-Gebiet am Rand des großen FFH-Gebietes „Standortübungsplatz Oberhinkofen“ eine Naturfläche. Diese ist im Bereich zwischen Piesenkofen und Oberhinkofen von Waldflächen und Feldgehölzen unterschiedlicher Ausprägung und diese umschließend und durchmischend Wiesenflächen extensiver Nutzung (zum Teil mit Feuchtflecken oder Magerrasen) geprägt.



BESTAND Topograph. Karte, o.M.



BESTANDLuftbild, ohne Maßstab,

Quelle: Bayern-Viewer der Bayer. Vermessungsverwaltung

1.2.2 Inhalt und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Mit dem Bauleitplanverfahren soll die Umsetzung von allgemeiner Wohnbebauung ermöglicht werden. Aufgrund der Nachfragesituation sowie der derzeitigen Angebotssituation (fast keine gemeindlichen Grundstücke verfügbar) im Gemeindebereich von Obertraubling ist die erforderlich.

In der Planungsfläche soll das in Obertraubling gemeindlicherseits finanziell geförderte „familienfreundliche Wohnen“ erneut bevorzugt werden.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die Planungsflächen bereits als „WA, Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

1.2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung wurde die Regionalplanung sowie die Inhalte des gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Planungsfläche WA – allgemeines Wohngebiet) berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan sieht für den erweiterten Planungsbereich insgesamt den Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Strukturen vor dem Ortsrand vor. Für die Planungsfläche selbst werden keine übergreifenden Planungsaussagen getroffen.

1.3 **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

1.3.1 Prüfungsablauf, Prüfmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Beurteilung der Wirkfaktoren auf die verschiedenen Schutzgüter erstreckt sich über die Bereiche anlagebedingte, bau- oder betriebsbedingte Wirkfaktoren.

1.3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Es wurden Untersuchungen durchgeführt, die die Wechselwirkung der Umstände und Einflüsse von außerhalb des Geltungsbereiches auf das Planungsgebiet betreffen und umgekehrt.

Außerdem wurde untersucht, welche Auswirkungen das geplante Vorhaben auf den Standort und dessen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereiches hat.

1.3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden u. a. folgende Gutachten bzw. Untersuchungen berücksichtigt:

„Schalltechnische Untersuchung“, Fa. EBB Regensburg v. 09.03.2011.

1.3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche des geplanten Wohnbaugebietes „Piesenkofen West 3“ besteht aus mehreren Flurnummern bzw. Teilen davon. Diese Flächen sind bisher intensive landwirtschaftliche Fläche bzw. Ackerfläche. Erwähnenswerte natürliche Strukturen sind in der Planungsfläche und dessen Umgebung derzeit nicht vorhanden.

Im Norden grenzt an die Planungsfläche Kreisstraße Kr 20, im Süden und Westen an bestehende Wohnbebauung. Im Westen der Planungsfläche setzt sich die strukturarme, intensiv landwirtschaftlich geprägte Flur bis zum Nachbarort Oberhinkofen fort. Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die bisher nur sehr eingeschränkt vorhanden sind, gehen durch die Überbauung und Nutzung der Fläche als Wohnbauland weitgehend verloren.

Betrachtung der Belange des Artenschutzes

Bauvorhaben oder Planungen (Bebauungs- und Grünordnungspläne) werden in speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen dahingehend überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG bezüglich gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten) durch dieses Vorhaben / diesen Bebauungsplan gegeben sind. Auf artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Oberpfalz werden ferner die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie geprüft. Ferner werden naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Auch Beeinträchtigungen der gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten werden überprüft.

Die Ackerflächen, auf denen das geplante Baugebiet zu liegen kommen soll, weist derzeit keine natürlichen Strukturen auf. Die Flächen sind durch die mehrmalige Bearbeitung, die intensive Bewirtschaftung und die monatelange Vegetationslosigkeit im Winter als ganzjähriger Lebensraum schlecht geeignet.

Sie bieten nur in den Vegetationszeiten (oder Teilen davon) einen Jagd- oder Aufenthaltsraum für Vögel (nur Offenlandarten).

Einen Teillebens- / Jagdraum auf den Flächen hat die Feldlerche. Sie kann die Planungsflächen (genauso wie auch die westlich und nördlich reichlich vorhandenen anderen landwirtschaftlichen Flächen) als Jagdraum nutzen. Als Art der Offenlandschaft, die niedrige oder lückige Wiesen oder Ruderalflächen zur Brut bzw. als Lebensraum benötigt, kann sie in den lange vegetationslosen und dann schnell aufwachsenden Mais- Getreide oder Zuckerrübenäckern nur zeitweise leben, bzw. jagen. Die Planung, bzw. die damit verbundene Bebauung und Erschließung führt zu einem Verlust an potentiell Brut- und tatsächlichen Jagdraum. Allerdings gibt es ausreichend Flächen außerhalb der Siedlungsflächen, (u.a. benachbartes FFH-Gebiet) in die die Lerche ausweichen kann. Eine direkt meßbare Beeinträchtigung durch die Inanspruchnahme eines Teillebensraumes der Art liegt nicht vor.

Noch geringer ist die Auswirkung auf Jagdvögel/Greife. Für sie ist die Planungsfläche Teil ihres Jagdraumes, die jedoch wegen des bereits jetzt vorliegenden Ortsrandcharakters und seiner Frequentierung und damit geringer Fluchtdistanzen nur selten genutzt wird. Zudem ist auch für Sie im Sommer bei hoch aufgewachsenen dichten Beständen von Ackerfrüchten kaum Jagd möglich. Auch für diese Arten bestehen noch ausreichend Ausweichmöglichkeiten in die Umgebung. Meßbare Beeinträchtigungen durch die Bebauung der Flächen sind daher nicht zu erwarten.

Andere Vogelarten nutzen den Bereich der derzeitigen Äcker und zukünftigen Siedlung auch als Teillebensraum, wobei die meisten Arten, die bereits jetzt am Ortsrand zu finden sind, später als Kulturfolger auch die (struktureicheren) zukünftigen Hausgärten frequentieren werden. Andere Arten können in die Umgebung ausweichen.

Reptilien oder Säugetiere haben ebenfalls nur periodische Lebens- oder Jagdreviere in der geplanten Baugebietsfläche.

Selbst die Besiedlung mit Insekten und anderen Kleinlebewesen ist nicht nur stark von der Jahreszeit, sondern vor allem von der Jahresfrucht in den Vegetationsmonaten abhängig. Von Spätherbst bis weit in der Frühjahr hinein bieten die Ackerflächen kaum oberirdischen Lebensraum,

Fazit:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) durch diesen Bebauungsplan liegen nicht vor.

Auch eine Beeinträchtigung der gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten ist nicht gegeben.

Der Eingriff ist trotz des Verlustes von potentiellen Lebensräumen aufgrund der niedrigen Ausgangssituation gering.

Kompensation ist nicht erforderlich.

B. Schutzgut Boden

Bestand: Im Bereich der Planungsfläche liegen ertragreiche, rel. tiefgründige Lößböden vor. Unter der Oberbodenaufgabe kommen dicht gelagerte, schwer wasser-durchlässige Schluff- und Tongemenge vor.

Die Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen mit Wohnbauland führt zu grundlegenden Veränderungen im Bodenaufbau.

Es finden großflächige Störungen und Auf- und Abtrag statt, Versiegelungen durch die Gebäude und die Erschließungseinrichtungen und Beläge in öffentlichen und privaten Bereichen erreichen bis über 50% der Gesamtfläche.

Diese Bereiche werden nahezu komplett verändert und haben keinen natürlichen Bodenanschluß mehr.

Fazit: Der Eingriff in den Boden ist hoch.

C. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Baubereich, bzw. im weiteren Umfeld der geplanten Wohnsiedlung nicht vorhanden und damit nicht betroffen. Da ein rel. schlecht durchlässiger Boden vorliegt, liegt zwar die anschließend erläuterte Beeinträchtigung vor. Aufgrund der von Natur aus hohen Abflussleistung und der geringen Versickerungsrate ist der geschilderte Eingriff jedoch abgemildert: Das Grundwasser, bzw. die Grundwasserbildung ist (siehe Boden) betroffen, da durch die relativ hohe Versiegelungsrate ca. 50% der Flächen im Planungsbereich nach Vollendung der Maßnahme keinen natürlichen Bodenanschluß und damit keine natürliche Grundwasserneubildungsrate mehr aufweisen. Das Wasser dieser Flächen wird aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsmöglichkeit voraussichtlich aus der Fläche abgeleitet. Allerdings wird ein Trennsystem errichtet, das die Rückgabe der Niederschlagswässer zumindest in eine der Eingriffsfläche nahegelegene Vorflut (Litzelbach, Gewässer III. Ordnung) gewährleistet.

Fazit: Insgesamt liegt - bezogen auf den Ausgangswert eines schlecht durchlässigen Bodens - ein mittlerer Eingriff vor.

D. Schutzgut Klima, Luft

Die Planungsfläche wird nach Realisierung (Wohnbebauung, Erschließungseinrichtungen, Grünflächen) insgesamt im Vergleich zu bisher kleinklimatisch gesehen Veränderungen aufweisen: Durch die versiegelten Flächen (siehe Punkt B und C) steigen die Temperaturextreme. Auf den relativ kleinen Grün- und Freiflächen können nicht ausreichend klimatisch ausgleichende Prozesse (Entstehung von Verdunstungskälte in Grün- und Wiesenflächen z.B.) ablaufen. Andererseits sind die derzeitigen Ackerflächen als Ausgangspunkt (Bestand) je nach Frucht ebenfalls kleinklimatisch ungünstig bzw. extrem.

Die angesprochenen Faktoren und Auswirkungen sind hauptsächlich in der Fläche selbst spürbar. Meßbare, verändernde Auswirkungen auf die Umgebung werden nicht festgestellt werden können.

Fazit: Der Eingriff in den Klimahaushalt ist gering bis mittel.

E. Schutzgut Landschaftsbild / Visuelle Auswirkungen.

Auswirkungen auf das gewachsene Landschaftsbild durch Planungsvorhaben werden seit geraumer Zeit intensiv untersucht und bewertet.

Besonders stark sind Veränderungen, wenn Planungsflächen so geartet sind dass sie aus vielen v.a. nahegelegenen Siedlungsbereichen oder Erholungsflächen heraus so gravierend einsehbar sind, dass der Betrachter in seiner Natur- und Landschaftswahrnehmung nachhaltig gestört wird, d.h. dass das vorliegende Landschaftsbild verunstaltet wird.

Grundlage für die Einschätzung der Auswirkungen eines (geplanten neuen) Bauwerks oder einer Baumaßnahme auf das Landschaftsbild ist zum einen die Bewertung des vorliegenden Landschaftsbildes. Maßgebend ist hier der derzeitige, typische Charak-

ter, d.h. die Natürlichkeit oder der Grad bereits vorliegender Störungen. Darüberhinaus spielt neben der Hochwertigkeit eines Landschaftsbildes dessen Empfindlichkeit auf neue Elemente eine Rolle.

Nach Abschätzung dieser Parameter ist die Darstellung und Beurteilung der Veränderungen möglich, die sich bei einer geplanten Anlage, hier dem Wohnbaugebiet ergeben.

Beurteilung des vorhandenen Landschaftsbildes:

Das Landschaftsbild, das sich dem Betrachter im Bereich des vorhandenen westlichen Ortsrandes von Piesenkofen eröffnet, ist das eines rel. offenen, nicht traditionell eingewachsenen, nur auf Privatflächen realisiertem Ortsrandes in einer strukturarmen, von sehr intensiver Landbewirtschaftung geprägten Landschaft. Lediglich südlich des geplanten Wohngebietes (dazwischen liegt noch das Baugebiet „Piesenkofen West 2“ finden sich mit der Litzelbachaue (zieht sich nach Süden und Westen und liegt am Rand des FFH-Gebietes des Truppenübungsplatzes Oberhinkofen) natürliche Flächen.

Nördlich des geplanten Wohngebietes bzw. dessen Nordrand bildet die Kreisstraße R 20, die ebenfalls nur von sehr wenigen natürlichen Strukturen begleitet ist. Nördlich der Kreisstraße liegt erneut eine große, strukturarme Landwirtschaftsfläche.

Ein Eingriff in den rel. minderwertigen Bestand ist daher gering.

Beurteilung des Eingriffs durch die geplante Anlage

Die geplante Wohnbebauung lagert sich dem derzeitigen Ortsrand von Piesenkofen vor und nimmt landwirtschaftliche Fläche in Anspruch. Eine Fernwirkung bzw. eine Einsehbarkeit ist nur von Westen aus gegeben. Im Prinzip wird durch die geplante Maßnahme / Baugebietsplanung der (erst vor 20 Jahren entstandenen, mittelmäßige) Ortsrand von Piesenkofen um ca. 130 Meter weiter nach Westen geschoben – wobei die bisherige Ortsrandausprägung mittelmäßig ist.

Durch die Topographie (nach Nordwesten hin steigendes Gelände) erhöht sich der Grad der Exponiertheit des neuen Baugebietes / Ortsrandes im Vergleich zum bestehenden etwas.

Die neu geplante Wohnsiedlung „Piesenkofen West 3“ kann jedoch durch einen ausreichenden und natürlich gestalteten, heckenähnlichen und homogenen Ortsrandstreifen besser in die Landschaft überleiten als bisher.

Allerdings muß diese Funktion auf Privatflächen (mit Pflanzverpflichtungen) erreicht werden, öffentliche Flächen werden nicht zur Verfügung gestellt.

Nach Norden hin wird eine Lärmschutzwand, die nach außen hin begrünt wird, den Ortsrand zur Kreisstraße bilden.

Fotodokumentation Bestand:

Fotostandorte an der Kreisstraße R 20 nach Oberhinkofen,



Bild 1: Ortseinfahrt nach Piesenkofen von Westen her (Kreisstraße R 20) mit vorhandenem Ortsrand und bereits nach Westen vorgeschobenem Baugebiet Piesenkofen West 2 (rechts im Bild) südlich der Planungsfläche



Bild 2:
Wie Bild 1, jedoch etwas größere Entfernung



Bild 3:
Wie Bild 2, jedoch etwas größere Entfernung

Fazit: Der Eingriff durch den Bau der neuen Siedlung in das Landschaftsbild ist bei Umsetzung der angesprochenen Maßnahmen als gering einzustufen.

F Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Geruch)

Erholung

Das Planungsgebiet selbst hat keine, bzw. allenfalls eine geringfügige Bedeutung für die Erholung, da es, wenn überhaupt, nur eine „Überbrückungsstrecke“ in die Landschaft ist. Es gibt bisher keine Wege die genutzt werden könnten.

Fazit: Es ist daher bei Realisation des Wohngebietes lediglich von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Lärm

Durch das neue Baugebiet (allgemeines Wohngebiet), d.h. durch die zweckgerichtete Nutzung kommt es – außer in der Bauphase- zu keinen maßgeblichen Lärmbelastungen für die Umgebung. Quell- und Zielverkehr innerhalb des Baugebietes führt zu den wohngebietstypischen kurzzeitigen Beeinträchtigungen v.a. in den beruflich bedingten Aus- und Einpendelzeiten der Bewohner.

Der Ziel- und Quellverkehr der Bewohner des Baugebietes (zusätzliche Einwohner von Piesenkofen) führt zu einer leichten Steigerung der Verkehrs- und damit der Belastungszahlen auf der Kreisstraße (auch Ortsdurchfahrt Piesenkofen) und (verästelt) der weiteren Straßen in der Gemeinde.

Im neuen Baugebiet wären die zukünftigen Einwohner ohne Schutzeinrichtungen durch die am Baugebiet vorbeiführende, stark befahrene Kreisstraße stark Verkehrslärm ausgesetzt, der gesundes Leben und Wohnen zumindest im Bereich der Parzellen nahe der Kreisstraße gefährden würde. Vor allem träfe dies auf die zukünftig nahe der Straße wohnenden Menschen zu.

Zum Schutz der zukünftigen Einwohner wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fa. EBB, 09.03.2011) in Auftrag gegeben, die zu erwartende Lärmbeeinträchtigungen (Verkehrslärm) ermittelt und Schutzmaßnahmen vorgibt, die im Bebauungsplan umgesetzt/festgesetzt wurden. Das Gutachten ermittelte schalltechnische Betroffenheiten auf die geplante Bebauung bzw. die darin zukünftig wohnenden Menschen, die als Ergebnis in eine zu errichtende und in diesem Bebauungsplan festzusetzende Schallschutzwand zur Kreisstraße hin mündeten. Einige Fassadenteile von geplanten Gebäuden weisen selbst mit der Lärmschutzwand noch Überschreitungen der Schallpegel vor schützenswerten Wohn- und Schlafräumen auf. Dieser Problematik wird mit zusätzlichen Festsetzungen hinsichtlich nicht offenbaren Fenstern (Lüftung durch schallgedämmte Zwangslüftung) und anderen Maßnahmen begegnet.

Insgesamt sind durch die Maßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Verkehrslärms / Schallschutzes in den Gebäuden und in den Freiräumen zulässige und gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse gegeben.

Fazit: Bei Errichtung der vorgeschlagenen Schutzeinrichtungen ist im Baugebiet hinsichtlich Lärm von einer geringen Erheblichkeiten auszugehen.

Geruchsbeeinträchtigung

Piesenkofen ist ehemals stark von der Landwirtschaft geprägt worden. Jedoch liegen die ehemaligen oder aktiven Hofstellen mindestens 200 m Luftlinie östlich der Planungsfläche im Bereich der Ortsmitte. Entlang der Ortsdurchfahrt (Herzog-Albrecht-Straße) und um den Dorfplatz sind in der Dorfstruktur ca. 8 Hofstellen deutlich ablesbar. Dabei handelt es sich heute überwiegend nur noch um Nebenerwerbsstellen sowie um eine Haupterwerbsstelle. Zudem wird in keinem der Höfe / Hofstellen in Piesenkofen mehr Viehhaltung betrieben.

Geruchseinwirkungen auf das geplante Baugebiet aus dem Ort (der zudem entgegen der Hauptwindrichtung liegt) sind damit ausgeschlossen.

Trotz der nicht mehr vorhandenen Viehhaltung in Piesenkofen kann es zur Ausbringung von Gülle auf die Felder westlich des geplanten Baugebietes kommen und damit auch zu – wie bisher auch - Geruchsbeeinträchtigungen an einigen Tagen im Jahr.

Bei fachgerechter Ausbringung der Gülle oder anderer tierischer Ausscheidungsprodukte auf die Felder und den damit verbundenen unvermeidlichen Gerüchen handelt es sich dann allerdings nicht um Beeinträchtigungen, aus denen zukünftige Bewohner des geplanten allgemeinen Wohngebietes Ansprüche gegen den Emittenten anstrengen könnten.

Fazit: Es ist hinsichtlich der Geruchsimmission von einer geringen Belastung auszugehen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern gibt es keine Hinweise.

Fazit: Die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Schutzgut Kulturgüter sind als gering einzustufen.

H. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, bzw. Beeinflussungen der Wechselwirkungen der verschiedenen Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

1.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung wird die Fläche vermutlich vorerst nicht entwickelt, und auf absehbare Zeit Landwirtschaftsfläche bleiben.

1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter konzentrieren sich auf das Landschaftsbild (geringe Beeinträchtigung) sowie Boden und Wasser bzw. auch Klima (erhebliche Beeinträchtigungen).

Im Bereich Standort (Boden, Klima) /Wasser gilt es, ausreichend ökologischen Ausgleich für die Verluste im Planungsgebiet zu finden bzw. nachzuweisen.

Lärmschutz

Die möglichen Beeinträchtigungen auf die zukünftigen Einwohner sind in der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. EBB vom 09.03.2011 dargelegt – ebenfalls darin enthalten sind wirksame Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Maßnahmen an Fassaden/Fenstern), die bei korrekter Umsetzung gesundes Leben und Wohnen und ggf. Arbeiten im neuen Wohngebiet gewährleisten

Zum Landschaftsbild:

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Fernwirkung können durch konsequente Ortsrandgestaltung (freiwachsende Hecke auf Privatgrund, Sicherung durch Festsetzungen) abgemindert werden. Allerdings ist hier die schlechtere Voraussetzung (Durchsetzbarkeit, Überwachung des Vollzuges) im Vergleich zu einer Begrünung auf öffentlichen Flächen zu berücksichtigen. Eine angemessene Durchgrünung der neuen Siedlung mit öffentlichem und privatem Grün – bevorzugt Großgrün in Form von Bäumen trägt ebenfalls zur besseren Einbindung in die Landschaft bei, wobei konstatiert werden muß, daß wirksames öffentliches Grün lediglich im Form von einigen Straßenbäumen und einer öffentlichen Fläche (Spielplatz) die im Nordosten des Baugebietes liegt, realisiert werden soll.

Nach Norden hin wird eine Lärmschutzwand, die nach außen hin begrünt wird, den Ortsrand zur Kreisstraße bilden.

Die Auswirkungen der Planung auf Boden und Wasser bzw. Klima sind trotz Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen im Eingriffsgebiet selbst nicht auszugleichen. Dies ist im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in einer ökologisch aufzuwertenden Ausgleichsfläche zu regeln und nachzuweisen.

1.5 Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in den Standort

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Geplante Nutzung:

Wohngebiet allgemein

Flurnummer:

Größe:

ca. 2,5143 ha insgesamt, davon 2,3324 ha
Beeinträchtigungsfläche

Nutzungs- und Versiegelungsgrad:

Typ A (hoch)

Bestand und Empfindlichkeitsstufe

Von Arten- und Lebensräumen:

Ackerland = **Kategorie I**

Ermittelter Ausgleichsfaktor:

0,40

Dies ist bezogen auf Typ. A und Kategorie I (Bandbreite 0,3 bis 0,6) eine leicht unterdurchschnittliche Eingriffs- bzw. Ausgleichsstufe.

Erwarteter Ausgleichsbedarf:

$23.324 \text{ m}^2 \times 0,40 = 9.330 \text{ m}^2$

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebietes,
- Festsetzung von Maßnahmen in öffentlichen und privaten Bereichen.
- Niederschlagswasserableitung im Trennsystem, Einleitung in ortsnahe Vorflut.
- Empfehlung für Zisternenverwendung.

ÖKOLOGISCHE Ausgleichsfläche.

Diese liegt auf Fl.Nr. 132 in der Gemarkung Scheuer, Gemeinde Mintraching.

Sie weist eine Gesamtfläche von 9320 qm auf und ist damit bei Aufwertung durch entsprechende ökologische Maßnahmen um „eine ökologische Wertstufe“ nahezu genauso groß wie erforderlich.

Einstufung der Schutzgüter:

Arten- und Lebensräume	: teilversiegelt, Acker	Kategorie I (Mitte)
Boden: Teilversiegelt, teilw. Acker		Kategorie I (Mitte)
Wasser: keine Gewässer, schwer durchlässig		Kategorie I (Mitte)
Klima und Luft:		Kategorie I (Oben)
Landschaftsbild:		Kategorie I (Mitte)

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen.

Die Schutzgüter liegen alle innerhalb Kategorie I, wobei die Mittleren Werte überwiegen. Daher läßt sich die Wahl eines mittleren, bzw. leicht unterdurchschnittlichen Ausgleichsfaktors (0,40) innerhalb der gegebenen Bandbreite der Eingriffskategorie „A I „ vertreten.

1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Derzeit stehen im Bereich der Gemeinde Obertraubling, bzw. in der Ortschaft Piesenkofen keine alternativen, sowie auch keine fachlich besser geeigneten Flächen zu Verfügung.

1.6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU, 2004) herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt. Weitere Datengrundlagen waren nicht vorhanden.

1.6.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Durchführung des Monitoring ist durch die Gemeinde Obertraubling vorgesehen.

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umsetzung der baulichen Entwicklung der Gemeinde Obertraubling im Ortsteil Piesenkofen in Richtung Westen führt trotz vorgenommener Minimierungsmaßnahmen unvermeidlich bei Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter zu Veränderungen und nachteiligen Auswirkungen, welche (durch Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf einer ökologisch aufzuwertenden Fläche) auszugleichen sind.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	Gering
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Lärm/Geruch)	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel - Hoch
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	Gering

C. Schriftliche Festsetzungen - Grünordnung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Grünordnung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

1. Einfriedungen:

Einfriedungen sind als bis zu 120 cm hohe Holzkonstruktionen (senkrechte Latten, sog. Hanichelzäune) zulässig. Maschendrahtzäune sind nur an straßenraumabgewandten Grenzen in bis zu 120 cm Höhe möglich.

Alle Zaunanlagen sind jeweils ohne Sockel auszubilden.

Grundstücks-Einfahrtstore- und Türen sind als einfache, schlichte Metall- oder Holzkonstruktionen zulässig in bis zu 120 cm Höhe.

Blickhemmende Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.

2. Mauern, Böschungen, Geländeabstufungen, Terrassenaufschüttungen und Terrassenmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Geländesprünge über 0,75 m sind nötigenfalls durch mehrere hintereinander gestufte, dann höchstens jeweils 0,5 m hohe Mauern (mit dazwischenliegendem Pflanzstreifen) möglich.

Nicht erlaubt wegen der Fernwirkung sind Stützmauern an den Außenrändern des Baugebietes.

Empfohlen wird die Verwendung von Naturstein als Trockenmauer- oder Verblendwerk in traditioneller Bauart.

Es wird ferner empfohlen, wo möglich komplett auf Geländesprünge zu verzichten und nötigenfalls für Niveauangleichungen natürlich ausgebildete, bepflanzte Böschungen zu schaffen.

Terrassen – oder Freisitze sind dem natürlichen Geländeniveau entsprechend einzuordnen. Für die Höhenlage ausschlaggebend ist dabei das nächstliegende Straßenniveau, über dem die beschriebenen Anlagen höchstens 0,5 m liegen dürfen.

3. Pflanzungen in öffentlichen und privaten Bereichen

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind auf öffentlichen Flächen folgende Pflanzverpflichtungen zu erfüllen (Straßenbegleitgrün)

LISTE 1: Straßenbegleitgrün, öffentlicher Bereich (Großbäume)

I. und II. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 18-20 cm

Artenliste:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

- 3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind auf Privatflächen folgende Pflanzverpflichtungen zu erfüllen:

Je ein Baum (Hausbaum) der Pflanzliste 2 je 350 qm angefangene Grundstücksgröße, vornehmlich in der straßenzugewandten Grundstücksseite (die Pflanz-Darstellung im Plan gibt eine lagemäßige Orientierung des besten Pflanzstandortes, keine Verpflichtung zur Übernahme) jeder Parzelle.

LISTE 2: Baumpflanzungen im privaten Bereich, (Hausbäume)

II. und III. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 14-16 cm

Artenliste:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Aesculus carnea – Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula – Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus colurna – Baumhasel
Crataegus spec. – Weißdorn / Rotdorn
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana – Stadtbrine
Sorbus aucuparia – Eberesche
Zierkirsche, Zierapfel als Hochstamm
Obstbäume (auch Walnuß / Nussbaum) als Hochstamm

- 3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in öffentlichen Flächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend. Die Pflanzen sind aus Liste 3 zu wählen:

LISTE 3: Baumpflanzung am öffentlichen Spielplatz

Wie LISTE 2

Jedoch ohne Obstbäume

- 3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in öffentlichen Flächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend. Die Pflanzen sind aus Liste 4 zu wählen:

LISTE 4: Strauch- und Heisterpflanzung in öffentlichen Grünflächen

Mindestpflanzqualität: Sträucher: Str., 2xv, 60 – 100 cm

Pflanzabstand in und zwischen den Reihen: max. 1,5 m

Artenliste:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Amelanchier lamarckii – Amelanchier, Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Ribus nigrum – Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum – Rote Johannisbeere
Rosa canina – Hunds-Rose
Rosa villosa – Apfel-Rose
Rosa rubiginosa – Wein-Rose
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – Holunder

- 3.5 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in öffentlichen Flächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend. Die Pflanzen sind aus Liste 5 zu wählen:

LISTE 5: Selbstklimmende Kletterpflanzen in öffentlichen Grünflächen (Außenseite Lärmschutzwand gem. Plansymbole)

Mindestpflanzqualität: Sol., Cont., 2 L, 150 – 200 cm

Pflanzabstand gem. Planeintrag

Artenliste:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	fünfblättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	dreiblättriger Wilder Wein “Veitchii”

- 3.6 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in öffentlichen Flächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend. Die Pflanzen sind aus Liste 1 zu wählen:

LISTE 6: Ortsrandpflanzung im Privatbereich als mehrreihige Hecke auf mind. 70% der dargestellten Fläche (bezogen auf jede Einzelparzelle)

Mindestpflanzqualität: Heister: He, 2xv, 125-150, Sträucher: Str., 2xv, 60 – 100 cm

Mindestens 3 Pflanzreihen, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen: max. 1,5 m

Artenliste:

Acer campestre – Feld-Ahorn (als Heister)
Carpinus betulus – Hainbuche (als Heister)
Prunus avium – Vogel-Kirsche (als Heister)
Malus sylvestris – Wild-Apfel (als Heister)
Pyrus communis – Wild-Birne (als Heister)
Sorbus aucuparia – Eberesche (als Heister)
Amelanchier lamarckii – Amelanchier, Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum – Rote Johannisbeere
Rosa canina – Hunds-Rose
Rosa villosa – Apfel-Rose
Rosa rubiginosa – Wein-Rose
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

4. Hinweise

4.1 Baugrundverhältnisse (siehe Bebauungsplan)

4.2 Bodenwasserhaushalt

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken; Garagenzufahrten und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagwassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:

- Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- Zisternen für Gartenbewässerung

4.3 Abwasser (siehe Bebauungsplan)

4.4 Elektroversorgung (siehe auch Bebauungsplan)

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten.

4.5 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

4.6 Energieeinsparung, Sonnenenergie:

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung, sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.