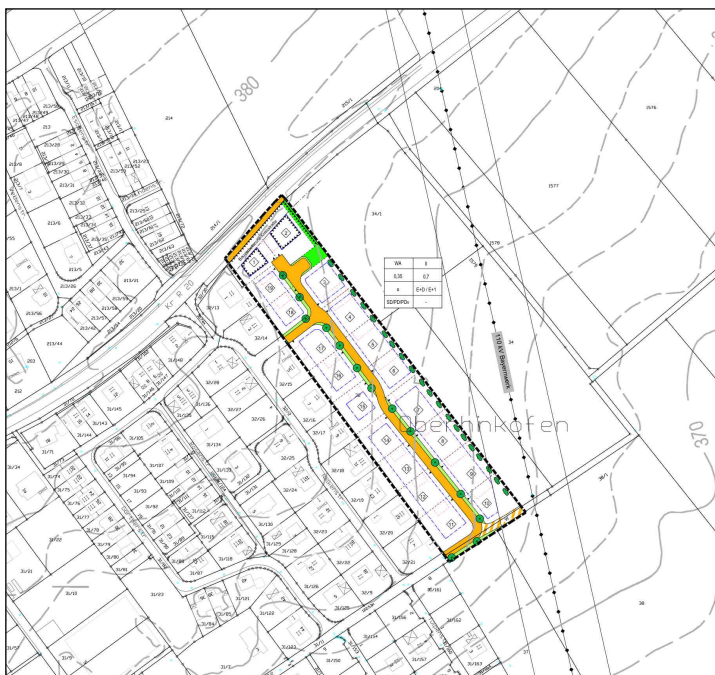





Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochwegäcker II“

Begründung

11.01.2016



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 Planungsziele und Bedarf
- 2.2 Geplante Nutzung
- 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Ver- und Entsorgung
- 2.6 Immissionen

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 Flächenbilanz

II Umweltbericht

1 Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Merkmale des Verfahrens
- 3.2 Monitoring
- 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling plant am östlichen Ortsrand von Oberhinkofen das südlich der Kreisstraße befindliche Wohngebiet „Hochwegäcker“ zu erweitern. Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.2 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt an einem leicht geneigten Südosthang, umfasst außerhalb der bestehenden Straßen und Wege ca. 1,36 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befinden sich keine Biotopstrukturen.

Die Plangebiet ist umgeben von

- der Kreisstraße R20 im Norden,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten,
- einem Wirtschaftsweg mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden,
- dem allgemeinen Wohngebiet „Hochwegäcker“ im Westen.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

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

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

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

Bebauungsplan „Piesenkofen West Teil 2“	Der Plan ist seit 28.12.2004 bestandskräftig. Alle 11 Parzellen sind bereits bebaut.
Bebauungsplan „Hochwegäcker“	Bestandskräftig seit 14.03.2006. Es sind alle Grundstücke verkauft und bebaut.
Bebauungsplan „Steinbühläcker Teil 2“	Der seit 15.01.2008 bestandskräftige Bebauungsplan ist abgewickelt.
Bebauungsplan „Steinbühläcker Teil 3“	Der seit 15.11.2008 bestandskräftige Bebauungsplan ist abgewickelt.
Bebauungsplan „Hofmarkstraße“	Die Erschließung des seit 30.12.2008 bestandskräftigen Bebauungsplanes wurde im Sommer 2010 abgeschlossen. Es sind alle 8 Grundstücke veräußert und bebaut.
Bebauungsplan „Brunnwiesen“	Der Bebauungsplan weist 12 Parzellen aus. Die Grundstücke wurden durch einen privaten Bauträger erschlossen und sind verkauft. 7 Parzellen sind bebaut.

¹ Teilraumgutachten Stadt-Umland Regensburg - Fachkonzept Wirtschaft

Bebauungsplan „Piesenkofen West Teil 3“	Der Bebauungsplan wurde am 13.09.2011 bestandkräftig. Die ehemals 22 im Gemeindebesitz befindlichen Parzellen sind alle veräußert und bebaut.
Bebauungsplan „Mühlberg“	Von den vier Parzellen werden derzeit zwei bebaut. Für die restlichen zwei wird Eigenbedarf geltend gemacht.

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

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch das geplante Baugebiet werden die angrenzend bereits vorhandenen Wohngebiete am östlichen Ortrand von Oberhinkofen erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Nachverdichtungspotenziale

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

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

Baulücken

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

Nachfrage

Der Einwohnerzuwachs in Obertraubling beträgt in den Jahren 1997 – 2013 durchschnittlich 106 Einwohner pro Jahr. Mit den geplanten 18 Parzellen des vorliegenden Bebauungsplans kann der durchschnittliche Jahresbedarf der Gemeinde nicht gedeckt werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland. Nach Angabe der Verwaltung liegen zur Zeit ca. 200 Anfragen nach Bauparzellen vor.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 18 Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten oder geschützten Objekten. Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

2.4 Erschließung

Das geplante Baugebiet ist an die bestehenden Erschließungsstraßen „Nelkenstraße“ und „Dorfbreite“ des westlich angrenzenden Wohngebiets „Hochwegäcker“ angebunden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes „Hochwegäcker II“ erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle in die bestehende Mischwasserkanalisation im Bereich der Erschließungsstraße Dorfbreite abgeleitet.

Niederschlagswasser

Im Rahmen einer Untersuchung zur Niederschlagswasserentsorgung¹ wurde ein Flächen- und Volumennachweis für die Entsorgung des Niederschlagswassers ausgearbeitet.

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m³) zurückgehalten und verzögert abgegeben. Die Zisternen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf jeder Parzelle errichtet. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften des Zweckverbandes zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg- Süd wird verwiesen.

Trotz eingeschränkter Versickerungsmöglichkeit wird empfohlen, bei den privaten Retentionszisternen, die wenn auch nur eingeschränkt vorhandene Versickerungsmöglichkeit z.B. durch Retentionszisternen mit anschließender Versickerung zu nutzen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Siedlungsstraßen, Gehwege und Mehrzweckstreifen wird über Straßeneinläufe gefasst und mit dem überschüssigen Wasser der Privatgrundstücke über einen Niederschlagswasserkanal abgeleitet. Die Einleitung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Verbindung mit den geplanten Erweiterungsflächen im Osten und Süden des Plangebietes geregelt. In der Untersuchung zur Niederschlagswasserentsorgung wurde neben einer möglichen Rückhaltung auf der gemeindeigenen Fläche FINr. 37, Gmkg. Oberhinkofen) im südlichen Bereich des Baugebietes auch die Möglichkeit der direkten Ableitung über einen zu errichtenden Niederschlagswasserkanal in den Litzelbach untersucht.

2.6 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. 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.

¹ Baugebiet „Hochwegäcker II“ Untersuchung zur Niederschlagswasserentsorgung, EBB GmbH 10.04.2014

Verkehr

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung¹ kommt zu folgendem Ergebnis:

Im geplanten WA-Gebiet werden in nördlichen Teil die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei den Parzellen 1 und 2 im 1. OG noch deutlich überschritten. Die maximale Überschreitung liegt in der Nacht bei Parzelle 1 und 2 bei 9,6 - 11,1 dB(A) nach DIN 18005-1 und 5,6 - 6,1 dB(A) nach der 16.BImSchV.

Im EG werden die Orientierungswerte nach DIN 18001-1 nur geringfügig bis 1,9 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hingegen sind grundsätzlich im Erdgeschoss unterschritten.

Um die schalltechnischen Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf die oben genannten Bereiche einzudämmen, wird der Bau einer hochabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Fahrbahnoberkante entlang der Kreisstraße R20 festgesetzt. Zusätzlich sind für die Parzellen 1 und 2 für die Obergeschosse die erforderlichen Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Fenster und Außenbauteile sicherzustellen. Dies bedeutet, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten sind. Weiterhin ist anzumerken, dass die erforderliche Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden kann. Aus Gründen der Begrenzung der Luftfeuchte und der Hygiene sind für einen ausreichenden Luftaustausch bzw. -wechsel in Bettenzimmern, die nicht von lärmabgewandten Seiten belüftet werden können, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich an leicht geneigten Südosthang, wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzt keine Biotopstrukturen. Boden und Lokalklima sind durch den mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vorbelastet.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die im Osten befindliche Hochspannungsleitung vorbelastet.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

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

¹ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Hochwegäcker II“, EBB GmbH, 02.09.2015

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m²]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	13.880
bestehende Straßenflächen	690
Öffentliche Grünflächen	230
Ausgleichsrelevante Fläche	12.960

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Ortsrandeingrünung entlang der Ostseite des Plangebietes
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in Rückhaltezysternen

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

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

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

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

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

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche [m²]	ermittelter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m²]
12.960	0,3	3.888

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über folgende Ausgleichsmaßnahmen erbracht:

FINr. 222, Gemarkung. Niedertraubling

Auf der 5.715 m² großen Ausgleichsfläche wurden ein Teil des Bebauungsplans „Steinbühläcker Teil 3“ sowie der Bebauungsplan „Brunnwiesen-Oberhinkofen“ ausgeglichen.

Die verfügbare Restfläche beträgt 897 m².

FINr. 43 und 43/1 Gemarkung Oberhinkofen

Auf der 13.526 m² großen Ausgleichsfläche wurden der Bebauungsplan „An der Walhallastraße Teil 2“ 1. Änderung und Erweiterung sowie der Bebauungsplan „Kuchläcker“ einschließlich der 1. Änderung ausgeglichen.

Die verfügbare Restfläche beträgt 2.608 m².

FINr. 1589/33 Gemarkung Obertraubling

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

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



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

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen [m²]	
Ermittelter Kompensationsbedarf	3.888
FINr. 222, Gmkg. Niedertraubling (Restfläche)	897
FINr. 43, 43/1 Gmkg. Oberhinkofen (Restfläche)	2.608
FINr. 1589/33 Gmkg. Obertraubling anrechenbare Ausgleichsfläche	6.500
Restfläche für Ökokonto	6.117

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

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

Aufgrund der intensiven Nutzung, der Lage am Ortsrand und der östlich verlaufenden Hochspannungsleitung hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

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

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	13.880
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	11.250
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Mehrzweckstreifen, Fußwege)	2.400
Öffentliche Grünflächen	230
Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (außerhalb des Geltungsbereichs)	3.888

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

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

- Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung: Das Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken zurückgehalten.
- Durch das Vorhaben wird ein bestehendes Wohngebiet unter Verwendung bzw. durch den Ausbau vorhandener Infrastruktureinrichtungen erweitert.
- Entlang der Kreisstraße sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) geplant.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Der Umweltzustand ist im Teil I der Begründung dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Plangebiet verändert bzw. überbaut; eine ca. 1,36 ha umfassende Fläche mit Böden hoher natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Es sind baubedingte Auswirkungen hoher Erheblichkeit, anlagebedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche; der Boden ist schwer wasser-durchlässig.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingt aufgrund der Bauarbeiten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist aufgrund der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen. Das anlage- und betriebsbedingte Risiko der Kontaminierung des Grundwassers (z.B. durch Verkehrsflächen) kann durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermieden werden.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3 Eingriffsregelung.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nicht beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet. Demgegenüber vermindern sich die kleinklimatischen Belastungen, die zur Zeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3 Eingriffsregelung.

Auswirkungen:

Für das Orts- und Landschaftsbild ist mit der Ausweisung des Wohngebiets am östlichen Rand von Oberhinkofen im Bereich der Hochspannungsleitung keine erhebliche Beeinträchtigung verbunden. Das Plangebiet wird durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung. Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch Schallimmissionen der Kreisstraße belastet.

Auswirkungen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Schallimmissionen der Kreisstraße sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Bodendenkmäler.

Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	anlagenbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen der Umweltzustand im Plangebiet nicht wesentlich verbessern. Einerseits könnte eine ca. 1,36 ha große Fläche mit Böden von hoher natürlicher Ertragsfunktion als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten werden. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Möglichkeit der Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Oberhinkofen zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbau-land nicht genutzt werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Tiere und Pflanzen

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

Boden

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

Wasser

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

Klima und Lufthygiene

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen. Das geplante Wohngebiet wird im Vergleich zur momentan landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten zu keiner Verschlechterung der Klima und Lufthygiene im Plangebiet führen.

Orts- und Landschaftsbild

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Mensch

Es sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße vorgesehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich werden auf einer gemeindeeigenen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsfläche durchgeführt (vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5).

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder vergleichbare Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Baugebiete gibt es in Oberhinkofen zur Zeit nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

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

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochwegäcker II“ erweitert die bestehende Bebauung am östlichen Ortsrand von Oberhinkofen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Auswirkungen auf die Umwelt entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit guten Ertragsbedingungen. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Umwelt wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen zurückgehalten; entlang der nordwestlichen Seite ist eine Eingrünung auf den dort befindlichen Privatgrundstücken vorgesehen. Entlang der Kreisstraße wird für den Lärmschutz die westlich bereits bestehende Schallschutzwand fortgeführt.

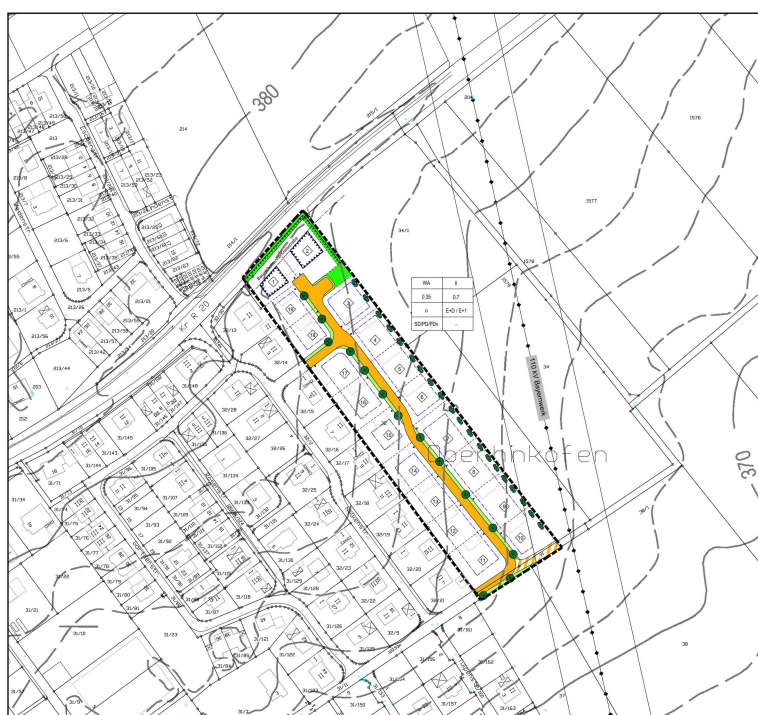
Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme für das geplante Baugebiet wird auf einer gemeindeeigenen Fläche durchgeführt.




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochwegäcker II“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

11.01.2016



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
 - 5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen
 - 5.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- 6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Abstandsflächen
- 2 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1 Hauptgebäude
 - 2.2 Garagen / Carports
- 3 Aufschüttungen / Abgrabungen
- 4 Einfriedungen
- 5 Schallschutz
- 6 Ver- und Entsorgungsleitungen

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Baugrund
- 2 Altlasten
- 3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
- 4 Befestigte Flächen
- 5 Behandlung von Niederschlagswasser
- 6 Nutzung regenerativer Energie
- 7 Landwirtschaft
- 8 Meldung von Bodendenkmälern
- 9 Hinweise der Bayernwerk AG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Einrichtungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,7
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß):	II

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 1 WE
------------	-----------

2 Bauweise

Einzelhäuser in offener Bauweise.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Zahl der Nebengebäude inkl. Garage ist auf max. 2 begrenzt. Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist nur auf den durch Baugrenzen bzw. auf der für Garagen und Nebengebäude gesondert festgesetzten überbaubaren Fläche (Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung) zulässig.

Es gilt die Satzung der Gemeinde Obertraubling über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinien) in der jeweils gültigen Fassung.

Zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 10 m² sowie Stellplätze zugelassen.

5 Grünordnung

5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

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

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen.

Auf den Parzellen 4 – 10 ist entlang der im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen eine Gehölzpflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. Arten der nachfolgenden Pflanzlisten) anzulegen.

Bäume für Privatgrundstücke (Vorschlag)		Sträucher zur Eingrünung (Vorschlag)	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier (spec.)	Felsenbirne (Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornellkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sorbus aria	Mehlbeere	Coryllus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rosa spec.	Wildrosenarten
Obstbäume als Hochstamm		Sambucus nigra	Holunder

5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Im Bereich der Mehrzweckstreifen sind geeignete Laubbäume (Straßenbäume) zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm).

5.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind an den dargestellten Stellen Gehölzpflanzungen der nachfolgenden Pflanzliste durchzuführen:

Bäume		Sträucher	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Coryllus avellana	Hasel
Betula verrucosa	Hängebirke	Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligistrum vulgare	Gemeiner Liguster
Fraxinus excelsior	Esche	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rosa canina	Hundrose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa spec.	Wildrosenarten
Salix caprea	Sal-Weide	Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Tilia cordata	Winter-Linde		
einheimische Obstbäume (Hochstamm)			
Pflanzqualität:	Hecke:	Heister, 2-mal verpflanzt, 150-200 cm Sträucher, 2-mal verpflanzt, 60-100	
	Einzelbaum:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm	
	Obst-/Wildobst:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm	

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:

Ausgleichsbedarf	3.888 m ²
------------------	----------------------

¹ s. Begründung Kap. 3

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

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

Gebäudeproportion	Grundsätzlich muss die Traufseite länger als die Giebelseite sein.
Stellung	Ausrichtung der Gebäudelängsseite parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen in gedeckten Farben; Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachziegel oder Dachsteine in naturroter (ziegelroter), grauer und schwarzer Farbe
Dachform, -neigung	E+D: SD 38° - 42° E+1: SD, PDv 30° - 35° PD 15° - 20° Auf den Parzellen 3 – 10 sind Gebäude mit Pultdächern zum künftigen Ortsrand (Ostseite) traufseitig auszurichten.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,35 m Traufe: max. 0.50 m
Dachaufbauten / Einschnitte	Dachgauben sind nur bei Satteldächern zulässig; sie sind als Stehgauben mit Satteldach oder Schleppgaube mit einer max. Frontfläche von jeweils 2,30 m ² auszubilden. Die Summe ihrer Breitenmasse darf nicht mehr als ein Viertel der Trauflänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
Wandhöhen	E+D: max. 4,00 m (bergseitig) E+1: max. 6,00 m (bergseitig) Die Wandhöhe wird gemessen von der Fußbodenoberkante Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Höhenlage	Die Höhe der Fußbodenoberkante im EG des Wohngebäudes darf im Mittel, bezogen auf den Rand der angrenzenden Erschließungsstraße eingangsseitig 0,30 m nicht überschreiten. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Straße und FOK anzugeben.
-----------	--

2.2 Garagen / Carports

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Beim winkelligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach der Garage in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiffen.

Grenzgaragen sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichteten oder genehmigten Garagen bei den Parzellen 2 und 3 anzupassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren. Baubewerber des zweiten Gebäudes sind auf bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen hinzuweisen.

Dachform, -neigung	Satteldach, Pultdach (Trauseite zur Straße), Flachdach (begrünt)
Wandhöhe	max. 3,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Höhenlage	Die Rohfußbodenoberkante der Garagen (FOK) darf max. 0,30 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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

Terrassierungen aus Trockenmauern oder Böschungen sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist das ursprüngliche Gelände einzuhalten; Mauern sind hier nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

4 Einfriedungen

An der Straße:

Einfriedungen werden bis zu einer max. Zaunhöhe von 1,20 m zugelassen. Zugelassen werden Gationen sowie Einfriedungen aus Metall und Holz.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun oder Zaun mit Doppelgitterstäben in grauer oder grüner Farbe zulässig. Zaunhöhe max. 1,00 m. Kein Sockel zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

5 Schallschutz

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Reduzierung der Auswirkungen des Verkehrslärms der Kreisstraße R20 wird der Bau einer hochabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße R20 in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich nach Vorgabe des Schallschutzgutachtens festgesetzt.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 müssen bei allen Parzellen beachtet werden.

Für die Parzellen 1, 2, 3, 4 und 19 muss im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren ein gutachtlicher Schallschutznachweis zum Außenlärm nach DIN 4109 vorgelegt werden.

Zusätzlich gelten für die Parzellen 1 und 2 folgende passive Schallschutzmaßnahmen:

- Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume im Erdgeschoss liegen oder auf der von der Kreisstraße R20 abgewandten Seite. Ist dies nicht möglich, so ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tab. 8, Zeile 1 von mind. 35 dB anzustreben.
- Die Wohn- und Schlafräume sind über lärmabgewandte Seiten zu belüften, an denen die WA-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechend dem Gutachten EBB vom 02.09.2015 eingehalten werden; wenn dies nach geeigneter Grundrissorientierung nicht möglich ist, müssen kontrollierte Wohnraumbelüftungsanlagen eingebaut werden.

6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ 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 Wassereinbrüche

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 zu beachten.

4 Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

5 Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m³) zurückgehalten und verzögert abgegeben. Die Zisternen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf jeder Parzelle errichtet. Eine Nutzung des Niederschlagswasser ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften des Zweckverbandes zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg- Süd wird verwiesen.

Trotz eingeschränkter Versickerungsmöglichkeit wird empfohlen, bei den privaten Retentionszisternen, die wenn auch nur eingeschränkt vorhandene Versickerungsmöglichkeit z.B. durch Retentionszisternen mit anschließender Versickerung zu nutzen.

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.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu steilen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen- / Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser oder wild abfließendem Wasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

6 Nutzung regenerativer Energie

Die Nutzung regenerativer Energie wird empfohlen. Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

7 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.

8 Meldung von Bodendenkmälern

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchend Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

9 Hinweise der Bayernwerk AG

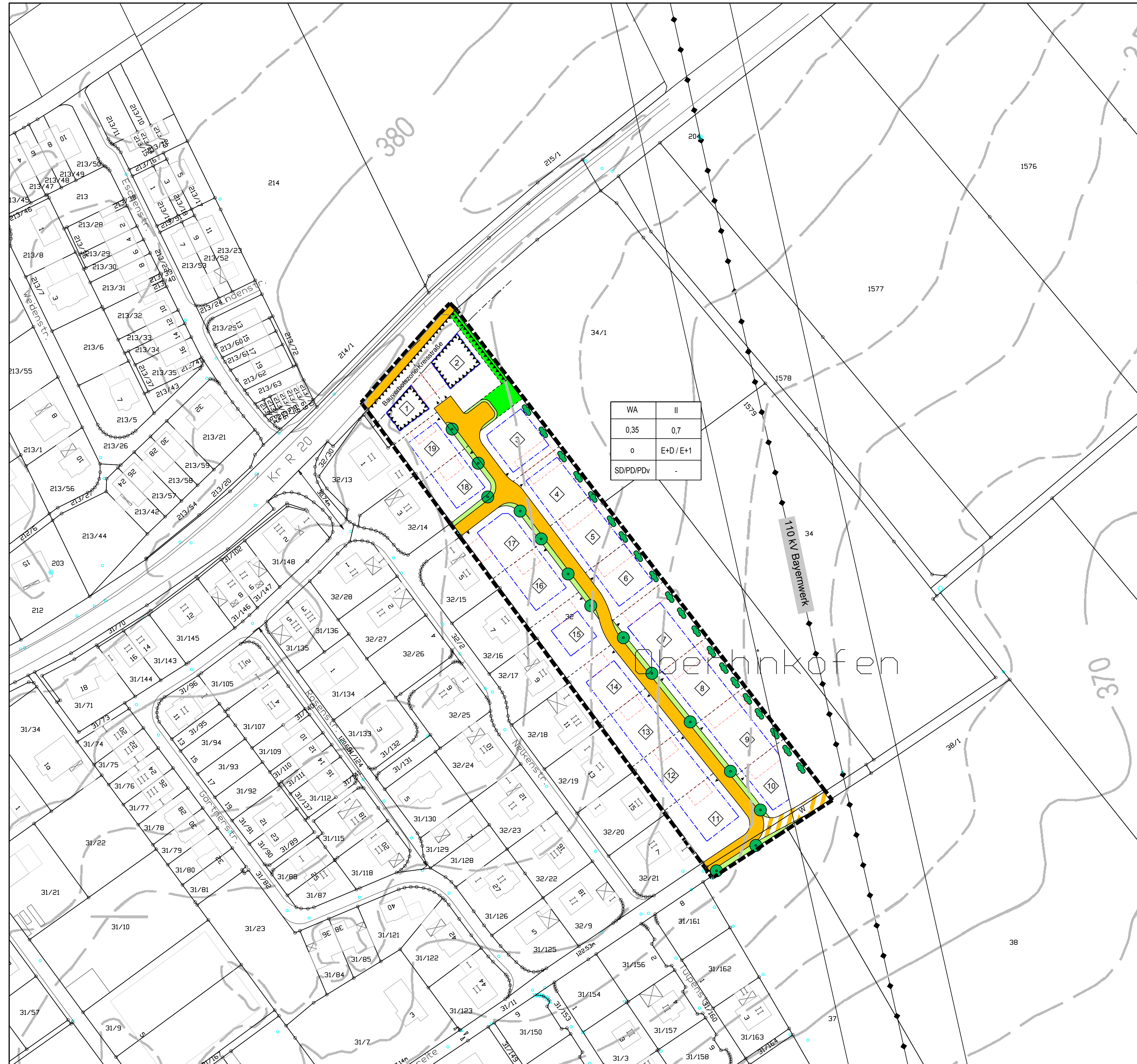
Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereichs der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone ist so zu pflanzen, dass die Bäume bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsreich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, sind durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückzuschneiden oder zu entfernen bzw. werden auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt.

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in die Baubeschränkungszone der Freileitung hineinragen. Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen daher unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe und des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über NHN anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes gesondert mit dem Leitungsbetreiber abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Der Leitungsbetreiber weist darauf hin, dass gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden für solche witterungs- und naturbedingten Schäden keine Haftung übernommen wird.

Grundsätzlich darf im Schutzzonenbereich weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Veränderungen des Geländeniveaus unvermeidbar, ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich.



WA	II
0,35	0,7
o	E+D / E+1
SD/PD/PDV	-

Zeichnerische Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	
Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	max. zulässigen Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Gebäudetyp
	Dachform	-

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- SD/PD/PDV Satteldach / Pultdach / versetztes Pultdach
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- - - Flächen für Garagen oder Carports

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Mehrzweckstreifen (öffentlich)
- Verkehrsflächen sonstiger Zweckbestimmung
W Wirtschaftsweg

Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot: Baum (nicht standortgebunden)
- Pflanzgebot: Ortsrandeinzügelung (s. textliche Festsetzungen)

Sonstiges

- ▲▲▲ Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzungen und Begründung)
- Geltungsbereich

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 292 bestehende Flurnummern
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- ▶ vorgeschlagene Zufahrt
- 3 Parzellennummern

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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.

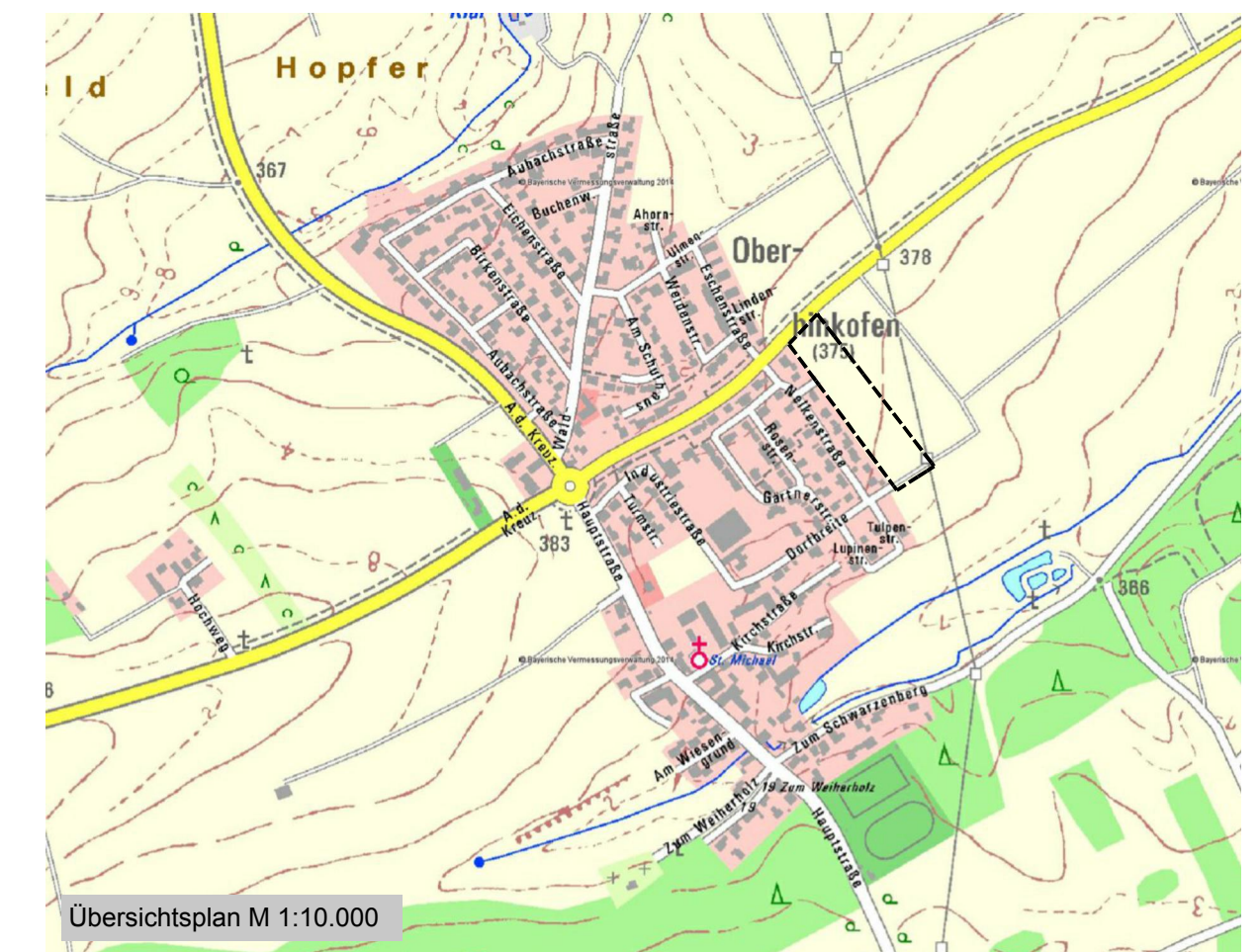
Obertraubling, den

R. 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

R. Graß, 1. Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:10.000

Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hochwegacker II"
M 1:1.000

11.01.2016

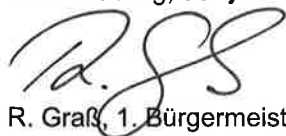


EBB INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Michael-Burgau-Str. 22a, D-93049 Regensburg
Telefon 0941/2004-0, Telefax 0941/2004-200
E-Mail: ebb@ebb-gmbh.de
www.ebb-ingenieure.de

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ~~16.09.2013~~ ^{16.09.2013} die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~24.09.2013~~ ^{24.09.2013} 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 ^{09.04.2015} hat in der Zeit vom ~~30.04.2015~~ ^{30.04.2015} bis ~~21.05.2015~~ ^{21.05.2015} 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 ^{09.04.2015} hat in der Zeit vom ~~23.04.2015~~ ^{23.04.2015} bis ~~21.05.2015~~ ^{21.05.2015} stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ^{07.09.2015} wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~07.10.2015~~ ^{07.10.2015} bis ~~09.11.2015~~ ^{09.11.2015} beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ^{07.09.2015} wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~07.10.2015~~ ^{07.10.2015} bis ~~09.11.2015~~ ^{09.11.2015} öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Obertraubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ^{18.02.2016} den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ^{11.01.2016} als Satzung beschlossen.

Obertraubling, den ^{18.02.2016}



R. Graß, 1. Bürgermeister

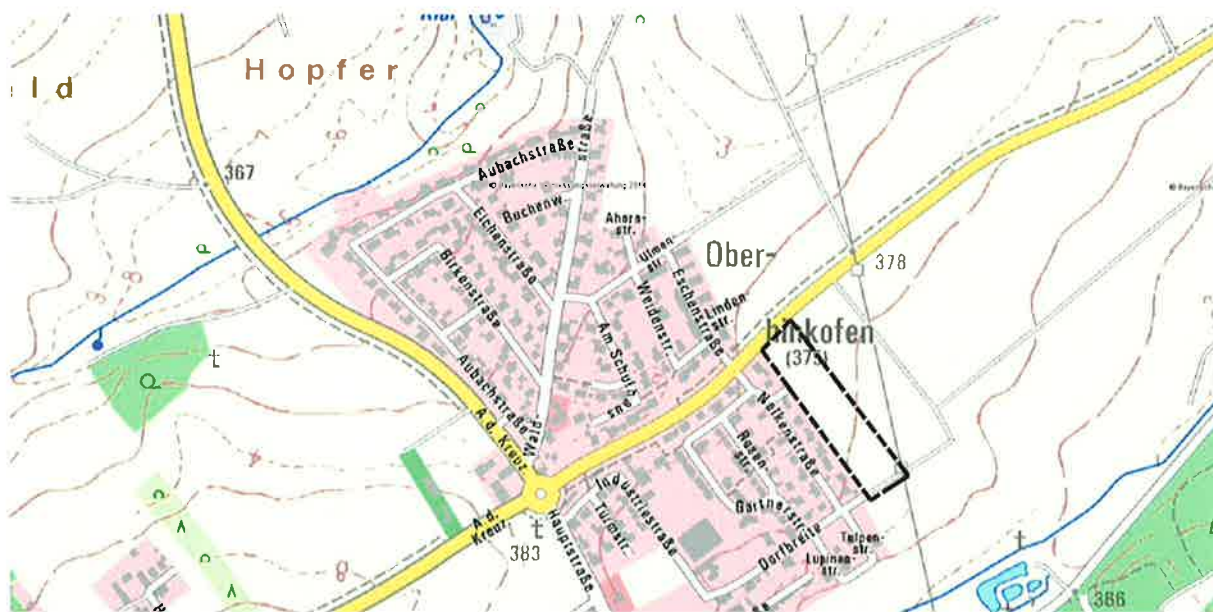


7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ^{16.02.2016} gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Obertraubling, den ^{18.02.2016}



R. Graß, 1. Bürgermeister





Satzung über den Bebauungsplan „Hochwegäcker II“

§ 1

Der Bebauungsplan „Hochwegäcker II“ in der Gemeinde Obertraubling umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 32 und 31/11 je der Gemarkung Oberhinkofen

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 11.01.2016 den Bebauungsplan bildet

§ 2

Das Bebauungsplangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Obertraubling, den 08.02.2016

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Graß', written over a horizontal line.

Graß

Erster Bürgermeister

Gemeinde Obertraubling



**Zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB
zum
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Hochwegäcker II“**

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochwegäcker II“ erfolgte durch den Gemeinderat am 16.09.2013

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Beteiligung der Behörden wurde der Bebauungsplan vom 07.10.2015 bis 09.11.2015 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.01.2016 durch den Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochwegäcker II“ wurde am 16.02.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereiches Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. 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.

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

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch das geplante Baugebiet werden die angrenzend bereits vorhanden Wohngebiete am östlichen Ortrand von Oberhinkofen erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Die vorliegende Planung entspricht damit den, im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Niederschlagswasser

Im Rahmen einer Untersuchung zur Niederschlagswasserentsorgung wurde ein Flächen- und Volumennachweis für die Entsorgung des Niederschlagswassers ausgearbeitet. Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen zurückgehalten und verzögert abgegeben. Die Zisternen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf jeder Parzelle errichtet.

Schallschutz

Im geplanten WA-Gebiet werden in nördlichen Teil die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei den Parzellen 1 und 2 im 1. OG noch deutlich überschritten.

Um die schalltechnischen Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf den oben genannten Bereichen einzudämmen, wird der Bau einer hochabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße R20 festgesetzt. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 müssen bei allen Parzellen beachtet werden. Zusätzlich sind für die Parzellen 1 und 2 für die Obergeschosse die erforderlichen Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Fenster und Außenbauteile sowie gegebenenfalls durch kontrollierte Wohnraumbelüftungsanlagen sicherzustellen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Teilflächen der gemeindeeigenen Flurstücke FINr. 222 Gemarkung. Niedertraubling, FINr. 43 und 43/1 Gemarkung Oberhinkofen sowie FINr. 1589/33 Gemarkung Obertraubling erbracht.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

- Lage der Baubeschränkungszone und des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung der Bayernwerk AG sowie zur Einhaltung der Sicherheitsvorschriften,
- Ableitung des Niederschlagswassers,
- Anbindung des Baugebiets an die Kreisstraße,
- Lage der Lärmschutzwand und Abstand der Bebauung zur Kreisstraße
- Ergänzungen zur den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz.

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

- Anpassung der Baubeschränkungszone der 110 kV-Leitung der Bayernwerk AG und Ergänzung der Sicherheitsvorschriften in den textlichen Hinweisen,
- Überprüfung der Möglichkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in den Litzlbach,
- Anbindung des Baugebietes über die Nelkenstraße (Baugebiet Hochwegäcker I),
- Verschiebung der Lärmschutzwand auf die Privat-Grundstücke.

Planungsalternativen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder vergleichbare Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Baugebiete gibt es in Oberhinkofen zurzeit nicht.

Diese zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Hochwegäcker II“ beigefügt.

Obertraubling, den 17.02.2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Graß', written in a cursive style.

Graß

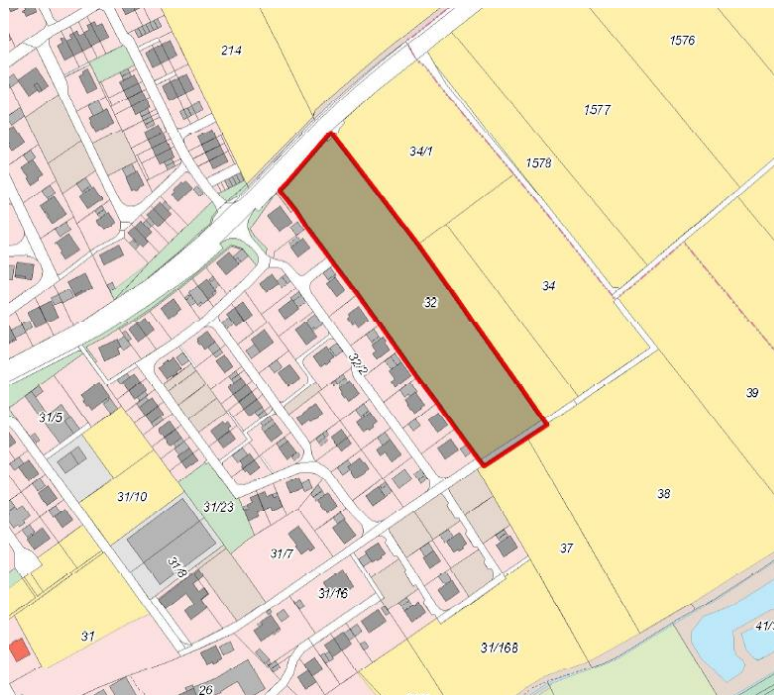
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung

Bebauungsplan „Hochwegäcker II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling hat am 18.01.2016 den Bebauungsplan „Hochwegäcker II“ als Satzung beschlossen.



Der Plan der zusammen mit der Begründung mit Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 11.01.2016 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 12.02.2016



Graß
Erster Bürgermeister

x	Aushang:	angeheftet am:16.02.2016
x		abgenommen am: 22.03.2016
	Presse:	MZ, via Post/Mail am:
		DP, via Post/Mail am:
x	Internet:	an SG 1.13 am: 16.02.2016
		eingestellt von 1.13 am: 16.02.2016