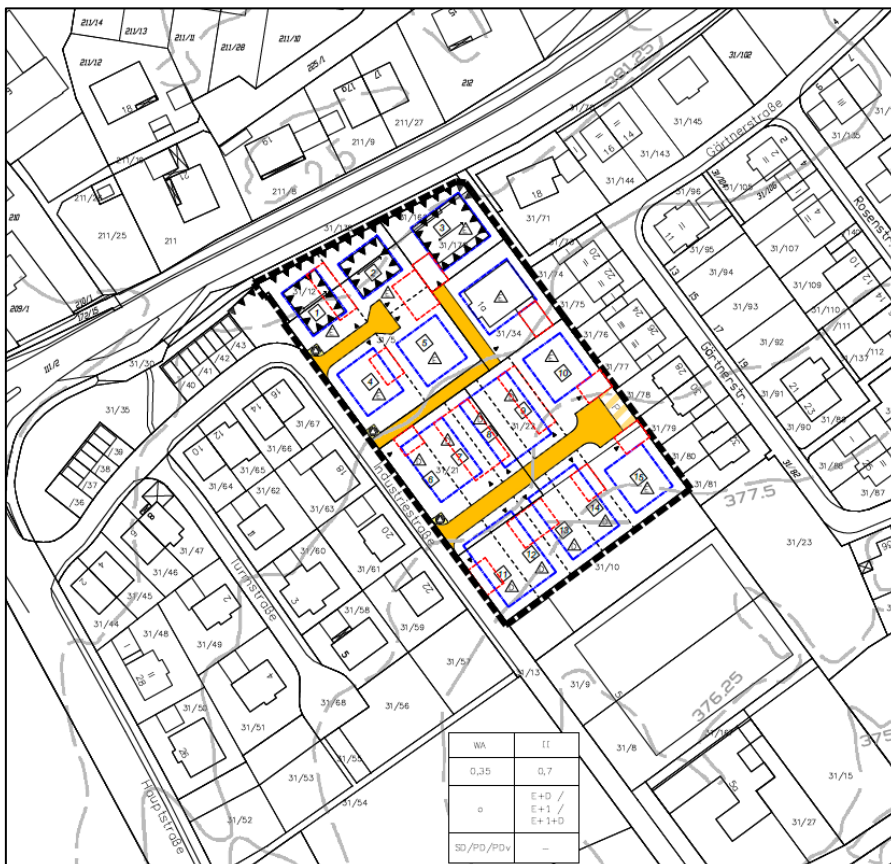





Bebauungsplan „Dorfbreite II“

Begründung

15.01.2018



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 und Verfahren
- 1.2 Lage und Bestand
- 1.3 Bestandteile der Planung

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 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

4 Flächenbilanz

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Obertraubling plant im Ortsteil Oberhinkofen das südlich der Kreisstraße R 20 zentral gelegene Mischgebiet (MI) an der Industriestraße in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als MI mit einer nördlich angeschlossenen schmalen Grünfläche ausgewiesen. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nicht überschreitet. Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

1.2 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Oberhinkofen südlich der Kreisstraße R 20 und östlich der bestehenden Industriestraße in leicht nach Süden geneigtem Gelände auf ca. 380 m ü. NN und umfasst eine Fläche von ca. 0,82 ha. Das Plangebiet wird derzeit – bis auf das bereits mit einem Einfamilienhaus mit Nebenanlagen bebaute Grundstück Fl. Nr. 31/34 - im nördlichen Bereich nicht und im südlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Für die im Plangebiet liegenden Fl. Nrn. 31/169 und 31/170 liegt bereits eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus vor.

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopstrukturen oder sonstige Schutzgebiete.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 31/12, 31/169, 31/170, 31/5, 31/34, 31/21, 31/22 und 31/10 (Teilfläche) alle Gemarkung Oberhinkofen.

Das Plangebiet ist umgeben von

- der Kreisstraße R20 im Norden,
- der Industriestraße im Westen,
- dem allgemeinen Wohngebiet „Hochwegäcker I“ im Osten,
- einem Gewerbestandort an der Dorfbreite im Süden.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Dorfbreite II“ sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Begründung,
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Dorfbreite II“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 27.03.2017

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt-Umlandbereiches des Oberzentrums Regensburg, in direkter Nachbarschaft des Mittelzentrums Neutraubling 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 Schwerpunktraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, im Flächennutzungsplan erfolgt entsprechend eine Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt.

Die vorhandenen Wohngebiete in Obertraubling sind fast vollständig bebaut. Die Gemeinde Obertraubling verfügt derzeit über keine freien Bauplätze mehr.

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

Durch das geplante Baugebiet im Innenbereich werden die angrenzend bereits vorhandenen Wohngebiete von Oberhinkofen sinnvoll ergänzt und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal nachverdichtet. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Nachfrage

Der Einwohnerzuwachs in Obertraubling beträgt in den Jahren 2000 – 2015 durchschnittlich 99 Einwohner pro Jahr. Mit den geplanten 15 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 derzeit ca. 200 Anfragen nach Bauparzellen vor.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 6 Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit
- 8 Doppelhaushälften 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.

Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege werden im Hinblick auf die Bodenuntersuchung im Baugebiet Hochwegäcker Bodenfunde vermutet. Auf Ziffer 9 der Hinweise wird verwiesen.

2.4 Erschließung

Das geplante Baugebiet ist an die bestehende Erschließungsstraße „Industriestraße“ angebunden. Zur Erschließung der Grundstücke sind zwei private Stichstraßen vorgesehen. Die Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgung der Grundstücke Fl. Nrn. 31/169 und 31/170 (genehmigtes Einzelbauvorhaben) ist privatrechtlich über das Flurstück 31/5 gesichert.

¹ Teilraumgutachten Stadt-Umland Regensburg - Fachkonzept Wirtschaft

2.5 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

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

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 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 wird über Straßeneinläufe gefasst und mit dem überschüssigen Wasser der Privatgrundstücke in die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet. Die Einleitung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Müllabfuhr

An den Einmündungen der privaten Stichstraßen in die Industriestraße ist jeweils ein Müllbehälter-Standplatz einzurichten.

2.6 Immissionen

Verkehr

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung² kommt zu folgendem Ergebnis:

Im geplanten WA-Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an allen untersuchten Immissionsorten überschritten. Bei Gebäude 1 und 2 werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Die maximale Überschreitung liegt am Tag bei Gebäude 1 und 2 bei 11,4 - 11,6 dB(A) nach DIN 18005-1 und 7,4 – 7,6 dB(A) nach der 16. BImSchV.

Im Erdgeschoss werden die Orientierungswerte nach DIN 18001-1 bis 11,1 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bis 7,3 dB(A) überschritten.

Um die Schallemissionen des Straßenverkehrs der R20 auf die oben genannten Bereiche abzuschirmen, wird der Bau einer hochabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße R20 erforderlich.

² Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Dorfbreite II“, EBB GmbH, 27.03.2017

Für die Randbebauung auf den Parzellen 1 und 2 sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlafräume im Süden liegen. Ist dies nicht möglich, so ist ein bewertetes Schalldämmmaß R'_{w} der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tab. 7, Spalte 4 anzustreben.

Zusätzlich sind bei den 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.

Für das genehmigte Einzelbauvorhaben auf den Fl. Nrn. 31/169 und 31/170 wurden bereits nach baurechtlicher Prüfung in der Baugenehmigung Nr. S43-2016-2199 vom 25.01.2017 des Landratsamtes Regensburg erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Darin wird eine Lärmschutzwand entlang der Grünmarkierung mit einer Höhe von mindestens 1,8 m über Niveau Fußweg (Dämmwert R'_{w} $28 \leq \text{dB}$) gefordert. Ferner ist aufgrund ebendieser Baugenehmigung im bereits genehmigten Einzelbauvorhaben eine kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage einzubauen. Sollten beim genannten Einzelbauvorhaben Veränderungen bezüglich der Gebäudehöhe vorgenommen werden, so ist die Lärmschutzwand auch im Bereich der Fl. Nrn. 31/169 und 31/170 an die Höhe von 2,5 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße R20 anzupassen.

3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist im Falle eines Bebauungsplans mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt diesen Kriterien.

Aufgrund der Lage im Kernort 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 verbotstatbestandmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	8.264
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	6.166