

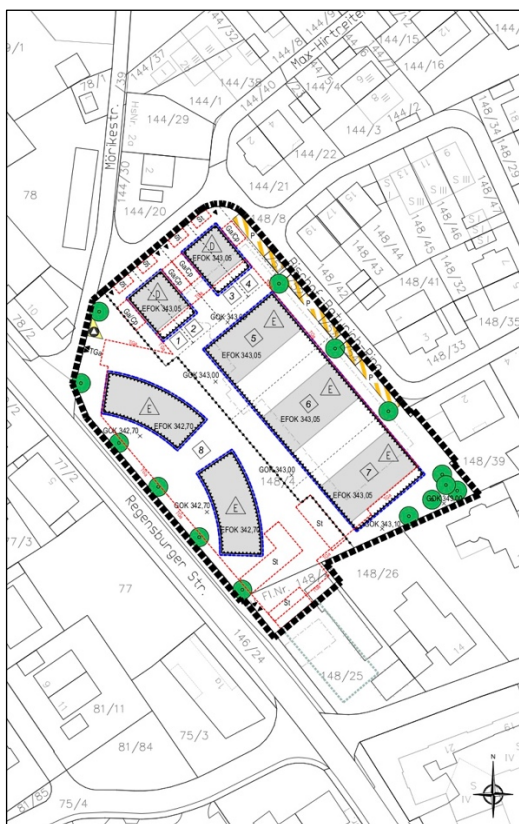


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Obertraubling Mitte“ / 2. Änderung

Begründung


05.09.2018

mit redaktionellen Ergänzungen vom 10.01.2019



Projekt-Nr.: 576001

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	3
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Anlass	3
1.2 Lage und Bestand	3
1.3 Bestandteile der Planung	4
2 Planungskonzeption	4
2.1 Planungsziele und Bedarf	4
2.2 Geplante Nutzung	7
2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte	7
2.4 Erschließung	8
2.5 Ver- und Entsorgung	8
2.6 Immissionen	9
2.7 Altlasten	10
2.8 Grünordnung	10
3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	11
5 Flächenbilanz	11
II Umweltbericht	12
1 Einleitung	12
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans	12
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	12
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	13
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	13
3 Zusätzliche Angaben	14
3.1 Merkmale des Verfahrens	14
3.2 Monitoring	14
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling plant das im Ortskern des Hauptorts Obertraubling zwischen Regensburger Straße und dem Wohngebiet Obertraubling-Mitte gelegene Gebiet zu ändern. Die vorgesehene Änderungsfläche liegt im westlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obertraubling-Mitte“ in der Fassung vom 27.01.2004 einschließlich der 1. Änderung in der Fassung vom 31.05.2005 und ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Gemeinde beabsichtigt in dem Bereich des ehemaligen Netto-Marktes Flächen für Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe bereitzustellen. Aufgrund der geplanten Konzentration der Wohnnutzung im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist innerhalb des Plangebietes eine Abgrenzung der Nutzungen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in ein Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt; die Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Planzeichnung, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Regelquerschnitte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obertraubling-Mitte“ in der Fassung vom 27.01.2004 und der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertraubling-Mitte“ in der Fassung vom 31.05.2005 durch die Planzeichnung, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

Für den von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffenen Bereich haben die Zeichenerklärungen, die planungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Regelquerschnitte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obertraubling-Mitte“ in der Fassung vom 27.01.2004 und der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertraubling-Mitte“ in der Fassung vom 31.05.2005 weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,64 ha große Plangebiet liegt im Ortskern von Obertraubling zwischen der Regensburger Straße und dem Wohngebiet Obertraubling Mitte in fast ebenem Gelände auf ca. 343 m ü. NN. Eine Teilfläche des ehemaligen Netto-Geländes wird derzeit gewerblich genutzt.

Südlich liegt das Plangebiet teilweise auf dem Grundstück FINr. 148/25 Gemarkung Obertraubling. Auf diesem benachbarten Grundstück wird derzeit eine Baumaßnahme umgesetzt, die allerdings außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Obertraubling Mitte liegt und somit der vorliegenden Planung nicht entgegensteht. Die Baugenehmigung auf FINr. 148/25 Gemarkung Obertraubling besteht weiter und steht auch nicht in Widerspruch zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

Auf den Flurnummern 148/51 - 148/54 befinden sich derzeit vier öffentliche Stellplätze.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 148/4, 148/51, 148/52, 148/53, 148/54 und 148/25 (Teilfläche) alle Gemarkung Obertraubling.

Das Plangebiet ist umgeben von

- einer Erschließungsstraße und angrenzenden Wohngebieten im Norden und Nordosten,
- einem Mischgebiet im Südosten
- und der Regensburger Straße im Südwesten.

Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Es befinden sich keine Biotopstrukturen im Geltungsbereich.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Begründung mit Umweltbericht
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Obertraubling-Mitte“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 05.09.2018

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Grundzentrum¹ 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 Teilraumgutachten² ordnet Obertraubling dem Schwerpunkttraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu.

Aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist Obertraubling im Regionalplan Regensburg (11) als Siedlungsschwerpunkt mit besonderer Eignung für Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung³ eingestuft. Ferner ist Obertraubling im Entwurf des Regionalplans Regensburg (11) als Grundzentrum festgelegt¹. Aufgabe von Grundzentren ist es unter anderem, ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten und darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird ein ca. 0,64 ha großer Teil des im zentralen Bereich von Obertraubling dargestellten Mischgebiets überplant. Ziel der Gemeinde Obertraubling ist es, durch die geplante Änderung Wohnraum zu schaffen sowie durch die Ansiedelung von nicht störenden Gewerbebetrieben entlang der Regensburger Straße die Grundversorgung im Ortskern zu verbessern. Zur städtebaulichen Integration wird das Plangebiet im nordöstlichen Teil im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten am Bischof-Baturich-Ring als allgemeines Wohngebiet im südwestlichen Teil entlang der Regensburger Straße als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Fläche ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum für die Errichtung von zwei Doppelhäuser im Bereich der Mörikestraße, mehrgeschossigem Wohnungsbau in offener Bauweise im östlichen Bereich der Planfläche sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau mit nicht-störenden Gewerbebetrieben im Bereich der Regensburger Straße vorgesehen.

Die vier öffentlichen Stellplätze entlang des Bischof-Baturich-Rings entfallen, werden aber in der neuen Planung an gleicher Stelle gleichwertig als Längsparkplätze ersetzt. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze ergeben sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obertraubling und werden größtenteils in der geplanten Tiefgarage realisiert.

¹ gem. Entwurf der Begründungskarte Zentrale Orte, Nahbereiche Regionalplan Region (11), Stand Juni 2015

² Teilraumgutachten Stadt-Umland Regensburg - Fachkonzept Wirtschaft

³ gem. Ziel 1.3.1 Regionalplan Regensburg (11), Stand Januar 2011

Der Bedarf an Flächen für Wohnnutzung ergibt sich aus den genannten übergeordneten Planungszielen für die Gemeinde Obertraubling. Das Gemeindegebiet ist aufgrund der Nähe zu Regensburg und zu den Arbeitsplatzzentren südlich von Regensburg sowie der günstigen Verkehrsanbindungen ein attraktiver Wohnort. Bedarf besteht insbesondere im Hauptort Obertraubling.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung¹ landesweit Bevölkerungsvorausrechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Obertraubling wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2016²: 8.244 Personen

Jahr 2026 (Prognose): 9.300 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 10 Jahren von ca. 1.000 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 100 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl³.

Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Personen⁴ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 500 m² pro Wohneinheit⁵ ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 10 Jahren:

Zuwachs von 1.000 Einwohnern / 2,3 Personen pro WE x 500 m² = ca. 22 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche:

Zuwachs von 1.000 Einwohnern / 2,1 Personen pro WE⁶ x 500 m² = 24 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche⁷ (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 30 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,1 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 340 Wohneinheiten (8.244 Einwohner/2,1 Personen pro WE - 8.244 Einwohner/2,3 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 17 ha (340 WE x 500 m²). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 21 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

¹ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Obertraubling bis 2034, hrsg. im April 2016

² Statistik kommunal 2017, Bay. Landesamt für Statistik

³ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Obertraubling bis 2034, hrsg. im April 2016, Graphik zur Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns

⁴ Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling

⁵ Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling

⁶ Angenommene Belegungsdichte pro Wohneinheit in den nächsten Jahren auf Grundlage des allgemeinen Trends der Entwicklung der Belegungsdichte im Landkreis Regensburg

⁷ Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	30
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	21
Σ in ha	51

Baulandreserven im gültigen Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertraubling sind insbesondere in den Ortsteilen Obertraubling und Oberhinkofen teilweise großflächige Baulandreserven dargestellt. Die Baulandreserven befinden sich alle am Ortsrand und würden im Falle einer Aktivierung bisher unbebaute Landschaftsteile in Anspruch nehmen. Beim vorliegenden Bebauungsplan dagegen handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Hauptort Obertraubling.

Baulücken

Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet Obertraubling sind zum großen Teil bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Die Gemeindeverwaltung verfügt zurzeit über 1 freie Bauparzelle im Ortsteil Oberhinkofen.

Nachfrage

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Obertraubling. Obwohl keine Bauparzellen beworben werden, liegen der Verwaltung zurzeit 181 Anfragen nach Bauplätzen vor.

Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Obertraubling. Zusätzlich wird das Ortszentrum durch die geplante Ansiedelung von nicht störenden Gewerbebetrieben im Bereich der Regensburger Straße gestärkt. Neben der Bereitstellung von unterschiedlichem Wohnraum sind nicht störende Gewerbebetriebe mit geringem Quell- und Zielverkehr als Mischnutzung vorgesehen. In der geplanten Tiefgarage sind Stellplätze für das unmittelbar angrenzende Ärztehaus integriert.

Obertraubling liegt im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereiches Regensburg und gilt regionalplanerisch als Siedlungsschwerpunkt. Auf Grund der zurzeit bekannten knappen Wohnraumsituation im Stadt- und Umlandbereich von Regensburg ergibt sich die Notwendigkeit, insbesondere bei Vorhaben im zentralen Ortsbereich eine im Vergleich zur bisherigen Bebauung verdichtete Bauweise anzustreben.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das vorhandene Mischgebiet an der Regensburger Straße unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden neugestaltet und nachverdichtet. Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die im Landesentwicklungsprogramm vorgegeben sind.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte;
- Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) mit je max. 10 Wohneinheiten im östlichen Bereich;
- Einzelhäuser mit nicht störenden Gewerbebetrieben im Erdgeschoss und max. 8 Wohneinheiten pro Gebäude im Bereich der Regensburger Straße;
- Tiefgarage mit integrierten Stellplätzen für das benachbarte Ärztehaus (FINr. 148/25). Während der Bauzeit werden Ersatzparkplätze auf dem gegenüberliegenden Grundstück FINr. 77, Gmkg. Obertraubling bereitgestellt. Die Fläche wurde bereits zu diesem Zweck angemietet.

Zur Ermöglichung einer verdichteten Bauweise gelten im Inneren des Bebauungsplangebiets die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Zu den Rändern des Plangebietes werden die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 und 6 eingehalten.

Einer Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H stehen die Belange der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht entgegen. Der Gesetzgeber hält nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H in Gemeindegebieten oder in Teilen des Gemeindegebietes für ausreichend.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der sich ergebenden Abstandflächen (6,80 m zwischen den beiden Doppelhäusern, ca. 10 m zwischen den Gebäuden der Parzellen 5-7) und dem vergleichsweise hohen Grünflächenanteil durch die intensiv begrünte Tiefgarage gewährleistet. Durch die Tiefgarage wird der ruhende Verkehr zugunsten von hochwertigen Freiflächen in unterirdische Bereiche verlagert und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet verbessert.

Wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie die Tiefgarage mit der in Ziff. 9.2 der textlichen Festsetzungen geregelten Dachbegrünung können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit 50% angerechnet werden. Hinsichtlich des Wasserhaushaltes und der kleinklimatischen Eigenschaften entspricht die mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,60 m versehene Tiefgarage nicht unterbauten Flächen.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-3-7039-0218 - Siedlung der späten Latenezeit, Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.
- D-3-7039-0219 - Siedlungen der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, der frühen Bronzezeit und der Urnenfelderzeit.
- D-3-7038-0471 - Siedlungen des Mittelneolithikums, der mittleren und späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der späten Latenezeit sowie ein vor- und frühgeschichtlicher Bestattungsort.

Wegen dieser bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung, die alle durch archäologische Ausgrabungen belegt wurden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Trotz der Überbauung durch einen Einzelhandelsmarkt und dessen Parkflächen können sich im Boden archäologische Befunde befinden, die sich unter dem Baubestand erhalten haben.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie *in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind*, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gilt bereits für den Abriss der Bestandsbebauung.

Ca. 0,25 km südlich des Plangebietes befindet sich die als Baudenkmal geschützte katholische Pfarrkirche St. Georg (D-3-75-179-1). Aufgrund der zwischen Plangebiet und Kirche gelegenen bereits bestehenden baulichen Strukturen ist eine direkte Sichtbeziehung in Augenhöhe nicht gegeben; es besteht lediglich eine Sichtbeziehung zu den höheren Teilen der Kirche (Kirchturm). Eine erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals durch das geplante Vorhaben ist aufgrund der eingeschränkten Sichtbeziehungen sowie aufgrund der in der Sichtachse und im Umfeld der Kirche bereits vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu erwarten.

2.4 Erschließung

Das geplante Baugebiet ist an die bestehenden Erschließungsstraßen „Regensburger Straße“, „Mörikestraße“ sowie den „Bischof-Baturich-Ring“ angebunden.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen im Süden des Geltungsbereichs in unmittelbarer Nähe des südlich angrenzenden Ärztehauses wird privatrechtlich in Form einer Grunddienstbarkeit zwischen den Eigentümern der Grundstücke Flurnummer 148/4 und Flurnummer 148/25 gesichert.

Die Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage ist an die Mörikestraße angebunden. In der Tiefgarage wird die für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser notwendige Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt. Des Weiteren werden in der geplanten Tiefgarage 13 der 27 Parkplätze realisiert, die für das auf dem Nachbargrundstück entstehende Ärztehaus notwendig sind. Hierfür wird zwischen den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 148/4 und Fl.Nr. 148/25 privatrechtlich geregelt, dass im südlichen Bereich der Tiefgarage dreizehn Stellplätze für das benachbarte Ärztehaus bereitgestellt werden.

Um Gefährdungen durch unregelmäßiges Parken während der Bauphase zu vermeiden, werden während der Bauzeit Ersatzparkplätze auf dem gegenüberliegenden Grundstück Fl.Nr. 77, Gmkg. Obertraubling bereitgestellt.

2.5 Ver- und Entsorgung

Brandschutz

Der für den Brandschutz erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h kann über das Leitungsnetz sichergestellt werden. Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei einem übersteigenden Bedarf eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz der Gemeinde Obertraubling.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein Trennsystem errichtet, zunächst aber in die Mischwasserkanalisation in der Regensburger Straße abgeleitet. Eine Versickerung des

Niederschlagswassers ist aufgrund der ungeeigneten Boden- und Baugrundverhältnisse nicht vorgesehen. Aufgrund fehlender Grabensysteme in der näheren Umgebung des Plangebietes ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in Entwässerungsgräben nicht möglich.

Mittelfristig beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung eines Trennsystems in der Regensburger Straße. Solange ein separater Niederschlagswasserkanal noch nicht zur Verfügung steht, müssen Schmutz- und Niederschlagswasserkanal an der Grundstücksgrenze zusammengeführt werden, wobei eine spätere Trennung problemlos möglich sein muss. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes ist vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über die bestehende Mischwasserkanalisation in der Regensburger Straße sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Die Parzellen 5-8 können nicht direkt von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Aus diesem Grund müssen die Restmüll- und Papierbehälter dieser Parzellen an einem Müllbehälterstandplatz, der im Bereich der Mörikestraße / Tiefgarageneinfahrt eingerichtet wird, abgestellt werden.

2.6 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einflussbereich der Bahnstrecke München-Regensburg und der Regensburger Straße. Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten werden. Im vorliegenden Fall sind die Überschreitungen im Mischgebiet dem Verkehrslärm der angrenzenden Regensburger Straße geschuldet, während die Überschreitungen im Bereich des Wohngebiets vor allem dem Einfluss der nordöstlich verlaufenden Bahnstrecke zuzuordnen sind. Weiterhin wurde nachgewiesen, dass eine aktive Lärmschutzeinrichtungen zwischen den Gebäuden der Parzelle 8 zu keiner relevanten Reduzierung der Immissionen führt.

Entsprechend den Empfehlungen des Schreibens vom 24.07.2014 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr hat die Gemeinde die (prognostizierte) Lärmbelastung des Plangebiets durch vorhandene Verkehrswege als Abwägungsmaterial zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen.

Für die Beurteilung sind die Werte der 16. BImSchV einzuhalten, sodass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden. Hierfür wird das Erdgeschoss betrachtet. Im Außenbereich werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV der Gebäude der Parzelle 8 auch am Tag geringfügig (bis 1 dB(A)) überschritten. Überschreitungen bis 1 dB (A) gelten als vernachlässigbar. Im Allgemeinen Wohngebiet (Gebäuden 1 bis 7) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausschließlich in den Obergeschossen in der Nacht überschritten.

In Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen sind aufgrund der Überschreitungen folgende passive Schallschutzmaßnahmen geregelt:

- Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der schallabgewandten Seite liegen. Darüber hinaus ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 anzustreben. In den Räumen ist eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleistet.

Hinweis:

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Beuth Verlag, Berlin bezogen, bzw. im Landratsamt Regensburg bei der zuständigen Stelle zu Geschäftszeiten eingesehen werden.

2.7 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen, allerdings wurden im Rahmen der Baugrunderkundungen Kontaminationen (u.a. Kohlenwasserstoffe) festgestellt, die den Z2-Grenzwert überschreiten. Die ordnungsgemäße Entsorgung und das diesbezüglich weitere Vorgehen werden mit dem Landratsamt Regensburg abgestimmt.

Nach Aussage des für die Beseitigung der Kontaminationen beauftragten Unternehmens tewag GmbH, Regensburg wurde die schädliche Bodenveränderung auf der Flurnummer 148/4, Gemarkung Obertraubling räumlich eingegrenzt. Unter der Voraussetzung, dass die schädliche Bodenveränderung bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes nachweisbar beseitigt wird, bestehen nach Aussage des Landratsamts Regensburg, Sachgebiet Natur- und Umweltrecht keine bodenschutz- und wasserrechtlichen Hinderungsgründe, den Bebauungsplan auch ohne Kennzeichnung der Altlastenfläche zu erlassen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten weitere Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

2.8 Grünordnung

Das Plangebiet besteht zurzeit aus einem ehemaligen Einkaufszentrum mit noch teilweise genutzten Ladeneinheiten und einem nahezu vollständig versiegelten Parkplatz. Auf dem Gelände befinden sich entlang der Regensburger Straße und entlang des Bischof-Baturich-Rings etwa 10 Einzelbaumpflanzungen (ca. 15-20-jährige Linden- und Ahornbäume). Einige der Bäume sind durch Schäden an der Rinde bzw. durch geringen Wurzelraum beeinträchtigt. Im östlichen Teil der Fläche befindet sich ein ca. 20-jähriger Baumbestand (7 Einzelbäume: Ahorn, Buche, Kirsche).

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist neben der Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild eine möglichst hochwertige Gestaltung des Innenraums zu erreichen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von einheimischen Laubbäumen entlang der Regensburger Straße und entlang des Bischof-Baturich-Rings; dabei sind die vorhandenen unbeschädigten Bäume möglichst zu erhalten und die Planung einzubeziehen;
- Erhaltung der Einzelbäume im östlichen Teil der Fläche soweit es die baulichen Maßnahmen erlauben;
- Festsetzung einer intensiven Begrünung auf dem Dach der Tiefgarage außerhalb der befestigten Flächen (Wege, Plätze, Terrassen etc.).

Nach Art. 7 Abs. 2 BayBO ist bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Ein Kinderspielplatz für Kleinkinder ist im Bereich der begrünten Tiefgarage zwischen den Parzellen 8 und 5-7 vorgesehen. Für ältere Kinder stehen die ca. 700 m entfernt gelegenen Spiel- und Sporteinrichtungen an der Olympiastraße zur Verfügung.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es handelt sich um ein bauplanungsrechtlich genehmigtes Mischgebiet. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergeben sich bezogen auf den jetzt gültigen Planungsstand naturschutzrechtlich keine Auswirkungen.

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Durch das Vorhaben ergeben sich bezogen auf den jetzt gültigen Planungsstand keine Auswirkungen.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	6.190
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	6.038
öffentliche Verkehrsfläche (hier: Parkplätze)	152

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

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das gesamte Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Insgesamt handelt es sich jedoch um einen Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzung und der vollen Versiegelung der Fläche 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: Durch das geplante Vorhaben wird die im Moment hoch versiegelte Fläche geringfügig entsiegelt.
- Durch die geplante Begrünung sowie die Pflanzung und den Erhalt von Bäumen wird ein gewisser Puffer geschaffen und eine Versickerung erreicht, die zumindest den schnellen Abfluss von Niederschlagswasser dämpft.
- Durch das Vorhaben wird eine bestehende brachliegende Nutzung unter Verwendung bzw. durch den Ausbau vorhandener Infrastruktureinrichtungen konvertiert.
- Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorgesehen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands wird vom planungsrechtlich genehmigten Zustand eines bereits ausgewiesenen Mischgebiets ausgegangen.

Durch die vorgesehene Änderung ergeben sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter im Vergleich zum planungsrechtlich genehmigten Zustand keine Beeinträchtigungen. Die genannten Schutzgüter werden daher nicht weiter untersucht.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich durch die geplante Nutzung der Umweltzustand im Vergleich zur derzeitigen Nutzung mit einer stark versiegelten Fläche durch die geplante Begrünung für die genannten Schutzgüter verbessert.

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 Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung mit einer sehr hohen Flächenversiegelung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung. Der westliche Teil des Plangebiets ist durch Schallimmissionen der Regensburger Straße belastet.

Auswirkungen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Um die schalltechnischen Einwirkungen des Straßenverkehrslärms ausreichend zu reduzieren, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ergebnis:

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

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen der Umweltzustand im Plangebiet nicht ändern. Durch das geplante Vorhaben wird die Fläche zum Teil entsiegelt, wodurch sich der Umweltzustand im Vergleich zur gegenwärtigen Nutzung verbessert. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte zudem die Möglichkeit der Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets im Zentrum von Obertraubling zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum sowie nicht störenden Gewerbeflächen nicht genutzt werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Mensch

Um den Schallemissionen des Straßenverkehrs der Regensburger Straße entgegenzuwirken, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Teil I Kap. 2.6)

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Durch die geplante Nutzung wird eine Brachfläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen optimal nachverdichtet und konvertiert.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des aktuell gültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling durchgeführt.

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 der Erschließung durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Obertraubling Mitte“ plant die Gemeinde Obertraubling, in dem Bereich des ehemaligen Netto-Marktes Flächen für Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe bereitzustellen. Durch die geplante Umwidmung wird die nicht mehr genutzte Fläche des ehemaligen Netto-Marktes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen umgewidmet. Es entsteht Wohnraum in zentraler Lage und durch die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben im Bereich der Regensburger Straße wird die Grundversorgung im Ortskern von Obertraubling verbessert.

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm sind im Bereich der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Hinsichtlich der Grünstrukturen ist durch die geplante Begrünung der Tiefgarage und der Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Regensburger Straße im Vergleich zur bisherigen Situation von einer Verbesserung auszugehen.