

GEMEINDE

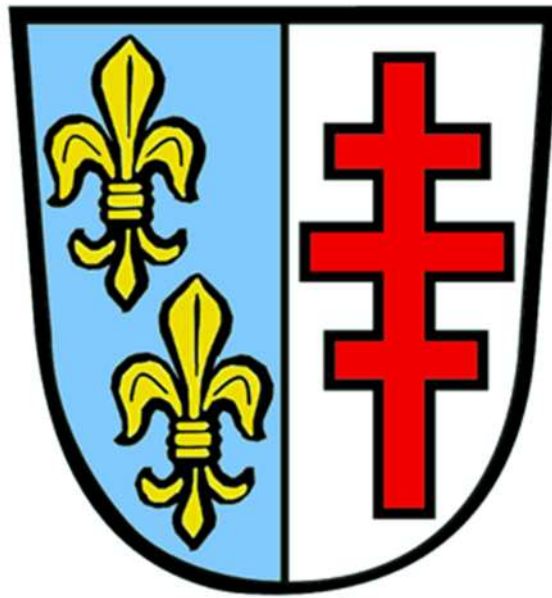
OBERTRAUBLING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Siedlerstraße“ in Gebelkofen**

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 21.12.2020

Entwurfsfassung:

Fassung vom Satzungsbeschluss:

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
4	Verfahrenswahl	6
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
5.1	Erschließung.....	7
5.1.1	Verkehrerschließung	7
5.1.2	Trinkwasserversorgung	7
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	8
5.1.6	Abfallentsorgung	8
5.1.7	Brandschutz	8
5.2	Immissionsschutz	8
5.2.1	Verkehr	8
5.2.2	Sportanlagen.....	9
5.2.3	Landwirtschaft.....	9
5.3	Naherholung	9
5.4	Biotop	9
5.5	Natur- und Landschaftsschutz	10
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	10
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	10
5.8	Wasser	11
5.9	Altlasten.....	11
5.10	Denkmalschutz	11
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
6.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	12
6.2	Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen	12

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Gebelkofen.

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen ist nachweislich durch zwei Bauvoranfragen von zwei Grundeigentümern für die Flurstücke Nr. 70, 90/11 (TF) und 90/37 der Gemarkung Gebelkofen gegeben, die jedoch abgelehnt wurden, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

In der Folge wurde von den Bauwilligen ein entsprechender Antrag auf Einbeziehung ihrer Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gebelkofen bei der Gemeinde Obertraubling gestellt.

Alternative Entwicklungsflächen sind innerhalb von Gebelkofen aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht verfügbar.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsflächen ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer zu tragen und abzugelten.

Ziel der Bauleitplanung ist die Einbeziehung von im Außenbereich gelegenen Flächen in den Ortsteil Gebelkofen an städtebaulich sinnvoller Stelle.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils soll somit langfristig gesichert werden.

Die Planungsflächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden, knüpfen gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen von Gebelkofen an und können über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld angebunden werden.

Die vorgesehene Bebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die umliegenden Siedlungsflächen üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen aus.

Zweck der Planung ist eine bedarfsgerechte Ortsrandarrondierung von Gebelkofen in Richtung Süden.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Obertraubling.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung ebenfalls nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

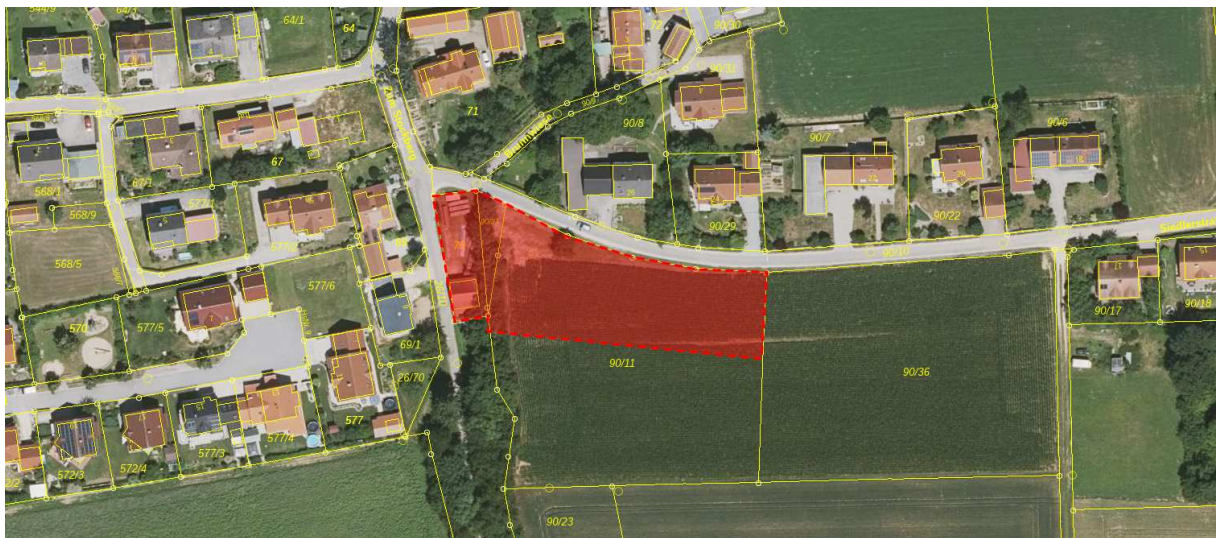
Die Gemeinde Obertraubling befindet sich im südlichen Landkreis Regensburg, direkt angrenzend an das Oberzentrum Regensburg.

Der Ortsteil Gebelkofen liegt rund 3,6 km südlich vom Hauptort Obertraubling entfernt.

Die Planungsflächen liegen am südlichen Ortsrand von Gebelkofen.



TK mit Lage der Planungsflächen (rot) in Gebelkofen, o.M.



Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rot) südlich der Siedlerstraße, o.M.

Im Norden und Westen grenzen die bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Gebelkofen an, die die Planungsflächen städtebaulich prägen.

Im Osten und Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort.

Im Norden grenzt die Siedlerstraße unmittelbar an, im Westen die Straße „Zum Stockberg“.

Die Planungsflächen wurden bislang zum Großteil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf dem Flurstück Nr. 70 befindet sich ein Geräteschuppen, der im Zuge der baulichen Entwicklung abgerissen werden soll, sowie eine Art Lagerplatz.

Auf der bestehenden Böschung im Bereich der Flurstücke Nr. 70 und 90/37 sowie auf dem Flurstück Nr. 90/11 der Gemarkung Gebelkofen befinden sich Gehölz- und Strauchgruppen, die als Feldgehölz (Böschungsbewuchs) nach Art. 16 BayNatSchG einzustufen sind.

Die Flurstücke Nr. 90/11 und 90/37 sind von Süden nach Norden geneigt, das Flurstück Nr. 70 ist teilweise stark durch eine Böschung von Osten nach Westen geneigt. Daneben fällt die Fläche ebenfalls leicht von Süden nach Norden ab.

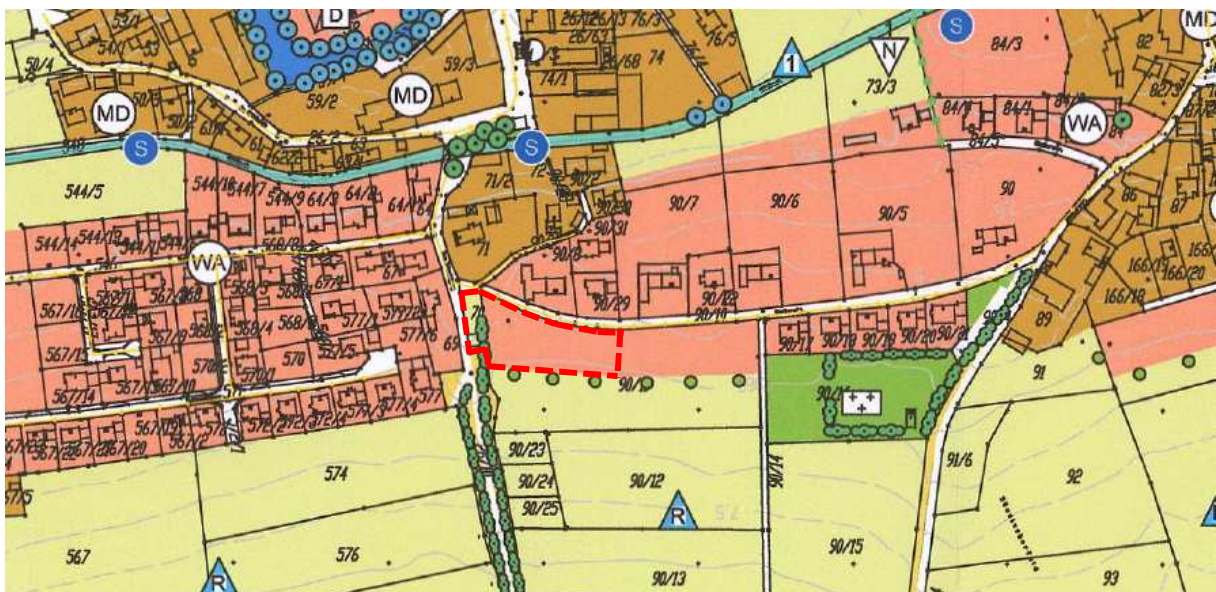
Der Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3.263 m² (0,32 ha). Die externe Ausgleichsfläche umfasst zusätzlich 639 m²

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling vom 11.10.2012 ist der Geltungsbereich bereits zum Großteil als Allgemeines Wohngebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Wohnbauflächen sind in Richtung Süden einzugrünen. Entlang der östlichen Böschungskante auf dem Flurstück Nr. 70 ist ein geschütztes Feldgehölz nach Art. 16 BayNatSchG dargestellt.



Lage der Planungsflächen (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan Obertraubling, o.M.

Im Norden und Westen grenzen Wohnbau- sowie gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) an. In Richtung Osten sind potentielle Wohnbauflächen dargestellt, die ebenfalls in Richtung Süden einzugrünen sind.

Im Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort.

Die vorliegende Planung entspricht in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes Obertraubling.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die dem städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig sind.

Im Norden und Westen schließen sich die Siedlungsflächen von Gebelkofen an, die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen sind.

Im Westen grenzt das Baugebiet „Am Königsbuckel 2“ (rechtskräftiger Bebauungsplan seit 12.03.2003, 1. Änderung vom 30.07.2003) an.

Weiter Richtung Osten sind Flächen mithilfe einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB abgegrenzt.

Die Planungsflächen selbst liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Somit ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

4 Verfahrenswahl

Die Einbeziehungssatzung sieht vor, einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Vgl. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) und somit die Ortsgrenzen in Richtung Süden zu erweitern.

Hierbei kann an die bestehenden und bereits bebauten Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen im Umfeld direkt angeknüpft werden.

Die Einbeziehung sieht lediglich einen kleinflächigen Bereich vor, für den konkrete Bauanfragen vorliegen. Somit erfolgt die Einbeziehung in einem bedarfsgerechten Umfang.

Daneben formuliert der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Bedingung, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein müssen.

Durch die umliegende Bebauung und Erschließung ist eine städtebauliche Prägung der Planungsflächen klar erkennbar. Im Umfeld bestehen ausschließlich Wohnnutzungen.

Der § 34 Abs. 5 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.	Die Planungsflächen stellen eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Gebelkofen in Richtung Süden dar. Die Flächen befinden sich in städtebaulich sinnvoller Lage im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Westen und Norden sowie bestehende Straßen. Die Planungsflächen runden den Gebelkofen zur freien Landschaft hin bzw. am südlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht die Einbeziehung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Gebelkofen als vereinbar an.
Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.	Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

<p>Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Bebauung in offener Bauweise → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen in bestehende Bebauung im Umfeld ein. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten. ▪ Planungsflächen sind nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Bebauungen im Umfeld erkennbar und fügen sich in diese ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ bereits vorhandene Erschließung der Flächen → Ver- und Entsorgung gesichert. ▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop: „Schloßgraben mit Gehölzsaum von Schloß Gebelkofen“ Nr. 7038-0066-001, ca. 215 m nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung. ▪ nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet: „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“, ca. 700 m westlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung. ▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Standortübungsplatz Oberhinkhofen“ ID 7038-371, ca. 1,3 km nordwestlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz. ▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Felsen und Hangwälder im Altmuehl-, Naab-, Laber- und Donautal“ ID 7037-471, ca. 9 km westlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz. ▪ Lage außerhalb von wassersensiblen oder Überschwemmungsbereichen ▪ Schaffung von neuen Eingrünungen/Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten. ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten. ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen sind die Planungsflächen über die Siedlerstraße im Norden sowie die Straße „Zum Stockberg“ im Westen.

Die genannten Straßen dienen bereits der Erschließung der bebauten Nachbargrundstücke.

Ein Ausbau der Straßen ist nicht erforderlich.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Regensburg-Süd kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend hoch.

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung befindet sich in der Siedlerstraße sowie in der Straße „Zum Stockberg“.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Angrenzend an die Planungsflächen besteht ein Mischsystem.

Für die Änderungsflächen selbst wird ein Trennsystem vorgesehen.

Der angrenzende Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten und (wenn möglich) zu versickern.

Die Bodenbeschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorab zu untersuchen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das Gelände ist sowohl von Süden nach Norden als auch von Osten nach Westen teilweise stark geneigt. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

5.1.7 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die Erschließungsstraßen sind für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Planungsbereiches möglich.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen ein. Hierzu zählen die Siedlerstraße im Norden sowie die Straße „Zum Stockberg“ im Westen.

Diese sind als innerörtliche Straße (Erschließungsbereich) mit einer maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h klassifiziert.

Der hier entstehende Verkehrslärm ist aufgrund der geringen Verkehrszahlen als nicht erheblich einzustufen.

Die Kreisstraße R 12 befindet sich rund 500 m östlich entfernt. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen gelegenen Bebauung sind hiervon keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Gebelkofen nicht statt.

5.2.2 Sportanlagen

In ca. 200 m südlicher Richtung befindet sich ein Sportplatz sowie eine Stockbahn.

Aufgrund der Distanz sowie der Lage der Anlagen (auf einer Anhöhe) sind negative Auswirkungen auf den Planungsbereich nicht zu erwarten.

5.2.3 Landwirtschaft

Die süd- und östlich der Planungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.3 Naherholung

Die Planungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Auf der Straße „Zum Stockberg“ verläuft der Fernwanderweg „Wolfgangweg“ (Regensburg – Landshut - Burghausen).

Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes sowie der Straßen erhalten.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

5.4 Biotope

Innerhalb der Planungsflächen sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Biotopflächen.

Auf der Böschungskante zwischen den Flurstücken Nr. 70 und 90/37 sowie auf dem Flurstück Nr. 90/11 befindet sich ein nach Art. 16 BayNatSchG geschütztes Feldgehölz.

Gemäß Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, diese in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.

Im Zuge der baulichen Entwicklung ist zu erwarten, dass aufgrund der notwendigen Geländeänderungen das Feldgehölz in Teilen gerodet werden muss.

Für eine geplante Rodung kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Der Antrag ist formlos (mit Angabe des Eingriffsbereichs und Lage und Umfang der Ausgleichspflanzung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Für den geplanten Eingriff in das bestehende Feldgehölz ist ein entsprechender Ausgleich auf dem Flurstück Nr. 70 festgesetzt. Die anderen Gehölzbestände sind zur Erhaltung festgesetzt.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auf den anderen Bereichen keine Gehölzstrukturen oder Sträucher vorhanden.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks, FFH- oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Festsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann die zu erwartenden Eingriffe angemessen kompensieren.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen selbst, die ackerbaulich genutzt werden und von den umliegenden Siedlungsflächen anthropogen geprägt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauungen und technische Infrastrukturen im Umfeld vorhanden sind.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zum Bodenaufbau und -beschaffenheit vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen auf den Planungsflächen „Mittel- bis Grobsand, Feldspat führend, z. T. Einschaltungen von Ton, z. T. kiesig“ vor.

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) gibt an, dass „nicht-bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert“ aus „Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen“ anstehen.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 gibt darüber Auskunft, dass die Planungsflächen sowohl im Bereich von „Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ als auch „fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)“ liegen.

Es ist zu anzunehmen, dass eine Versickerung im Planungsbereich möglich ist.

Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

In ca. 130 m Richtung Norden verläuft der Wolkeringer Mühlbach als offener Graben.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

5.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Planungsbereiches bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Planungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.



Lage der Planungsflächen (blau) im Kontext des Denkmalschutzes, o.M.

In ca. 15 m südlicher Richtung befindet sich jedoch das Bodendenkmal „Siedlungen der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik und der Oberlauterbacher Gruppe“ (D-3-7038-0078).

Im Westen befindet sich das Bodendenkmal „Siedlungen der Linearbandkeramik, der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit“ (D-3-7038-0081).

Hierbei wird auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art 7 und Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsflächen ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer zu tragen und abzugelten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BaySt-MLU 2003).

6.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kompensationsfaktor:

Für die überplanten Flächen des Geltungsbereiches wird ein Kompensationsfaktor von 0,25 angesetzt.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sind die Erweiterungsflächen der Kategorie I [Ackerfläche, intensiv genutztes Grünland] und dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Damit ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzusetzen.

Im Bereich der Planungsflächen sind bereits Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt, so dass hier insgesamt ein Kompensationsfaktor im unteren Wertebereich angesetzt wird → gewählter Faktor 0,25.

Der erforderliche Ausgleich ist jeweils von den betroffenen Grundstückseigentümern zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, tragen die Eigentümer. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Obertraubling und des Freistaat Bayern gesichert.

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenplan mit einzureichen.

6.2 Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen

Eingriff Fl. Nr. 70 und 90/37, Gemarkung Gebelkofen

- Fläche insgesamt: 640,75 m²
- davon Baufläche: 485,68 m²
- erforderlicher Ausgleich: 121,42 m²
- *Die verbindliche Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.*

Angedacht ist der Ausgleich auf Flächen der Gemeinde Obertraubling innerhalb des Gemeindegebietes oder ebenfalls auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 554/3 der Gemarkung Gebelkofen.

Als Alternative für die Ermittlung und Zuordnung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichfläche und -maßnahmen gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen soll der Ausgleich über Ökopunkte beim Bayerischen Staatsforsten geprüft werden. Hierzu wird um eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde gebeten.

Ausgleich für Feldgehölz

- Eingriffsfläche: 106 m²
- erforderlicher Ausgleich: 106 m²
- Ausgleich auf Fl. Nr. 70 (TF), Gemarkung Gebelkofen (siehe Plandarstellung)
- Festgesetzte Maßnahmen:

Als Ersatzpflanzung für den Eingriff in das bestehende Feldgehölz gem. Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb der festgesetzten Fläche unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes folgende (oder artgleiche) Gehölze anzupflanzen: Zwetschge, Ahorn, Weide, Haselnuss oder Mirabelle.

Zwischen den Gehölzen ist ein Pflanzabstand von mind. 5 m untereinander einzuhalten.

Zwischen den Gehölzanzpflanzungen sind gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche Gehölzarten der Pflanzliste 3 anzupflanzen.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Eingriff Fl. Nr. 90/11 (TF), Gemarkung Gebelkofen

- Fläche insgesamt: 2.622,66 m²
- davon Baufläche: 2.554,09 m²
- erforderlicher Ausgleich: 638,52 m²
- Ausgleich auf Fl. Nr. 554/3 (TF), Gemarkung Gebelkofen (siehe Plandarstellung)
- Festgesetzte Maßnahmen:

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 15 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Bäumen der Pflanzliste 2 zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Pflanzlisten:Pflanzenliste 1 – Hochstamm-bäume (Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavellei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme: (Mindestqualität Stammumfang 7/8 cm)Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Kirschen

Sauerkirsche
Süßkirsche

Pflanzenliste 3 – Sträucher: (Mindestqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hunds-Rose
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Lonicera nigra	–	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdorn
Rosa pendulina	–	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.