



GEMEINDE OBERTRAUBLING LANDKREIS REGENSBURG



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„PIESENKOFEN - NORD“

ENTWURF VOM 01.04.2021

Inhaltsverzeichnis

A Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
B Planungsrechtliche Situation.....	6
C Beschreibung des Planungsgebiets.....	7
D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung.....	9
E Erschließung.....	8
F Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	12
G Umweltbericht.....	13
H Städtebauliche Flächenbilanz.....	11
Anhang.....	13
- Bestandsplan	
- Ausgleichsflächenplan	
- Umweltbericht	

A Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Obertraubling hat am 14.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Piesenkofen - Nord“ aufzustellen.

Um die Städtebauliche Ordnung sicherzustellen, soll der Bebauungsplan „Piesenkofen-Nord“ aufgestellt werden. Hierbei werden die Grundstücke mit den Flurnr. 1454, 1454/1, 1454/2 und 1454/3 in der Gemarkung Obertraubling in den Geltungsbereich einbezogen. Diese sind bereits erschlossen und bilden daher den optimalen Standort für eine Siedlungstätigkeit und die damit einhergehende Bauleitplanung.

Die Flächenbereitstellung der Grundstückseigner sowie die vorhandene Erschließung erlauben derzeit keine Alternative städtebauliche Entwicklung. Daher wurden keine anderen Standorte untersucht.

Eine alternative verdichtende Bebauung z. B. in Form einer Blockbebauung ist hier nicht zielführend aufgrund der eher ländlichen Struktur der umliegenden Bebauung.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen des Regionalplans für eine verstärkte Siedlungstätigkeit entlang der Entwicklungsachse Regensburg – Landshut eingehalten.

Da die vorhandenen Wohngebiete in Obertraubling sehr stark bebaut sind und die Nachfrage nach Bauparzellen sehr hoch ist, sichert die Gemeinde Obertraubling hiermit ein entsprechendes Angebot.

Das Baugebiet wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Betroffen sind die Grundstücke mit den Flurnummern 1454, 1454/1, 1454/2 und 1454/3 der Gemarkung Obertraubling.

Kerngedanke der Planung ist, Voraussetzungen für die Ansiedlung nachfolgender Generationen zu schaffen, den Geltungsbereich mit Hilfe entsprechender Festsetzungen in die Umgebung einzupassen und einen visuell klar erkennbaren Ortsrand zu bilden.

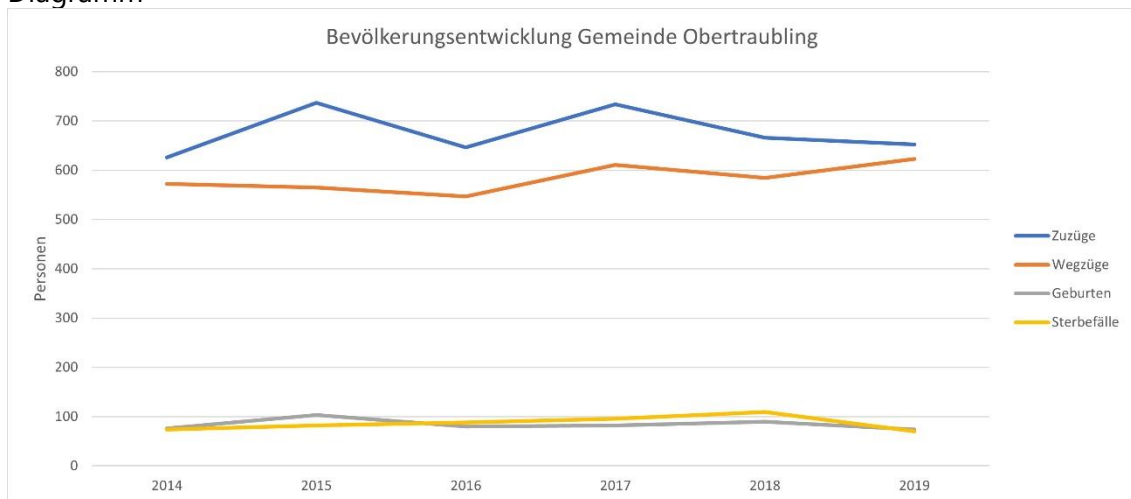
Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 11 wonach der festgelegte Verdichtungsraum Regensburg eine hohe Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen aufweist und starke impulsgebende Funktionen für das weitere Umland besitzt. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln.

Folgende Darstellung zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Obertraubling ab dem 01.01.2014:

Tabelle

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Geburten	Sterbefälle
2014	626	572	76	74
2015	737	565	103	82
2016	646	547	80	88
2017	734	611	82	96
2018	666	584	90	109
2019	652	623	74	70
GESAMT	4061	3502	505	519
DIFFERENZ	559		-14	

Diagramm



Die Gemeinde Obertraubling weist seit dem 01.01.2014 einen durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von jährlich 91 Personen auf.

Nimmt man an, dass jede Bauparzelle einen Haushalt mit zwei Personen darstellt, so können mit dem Bebauungsplan „Piesenkofen-Nord“ gerade einmal 6% des Bedarfs gedeckt werden.

Folgender Auszug aus dem bayerischen Landesamt für Statistik unterstreicht zusätzlich den Bedarf an Wohnungen im Gemeindebereich Obertraubling.

Demographiespiegel: Gemeinde, Bevölkerungsentwicklung,
Stichtage

Bevölkerungsvorausrechnungen-Demographiespiegel
Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): 09375179 Obertraubling

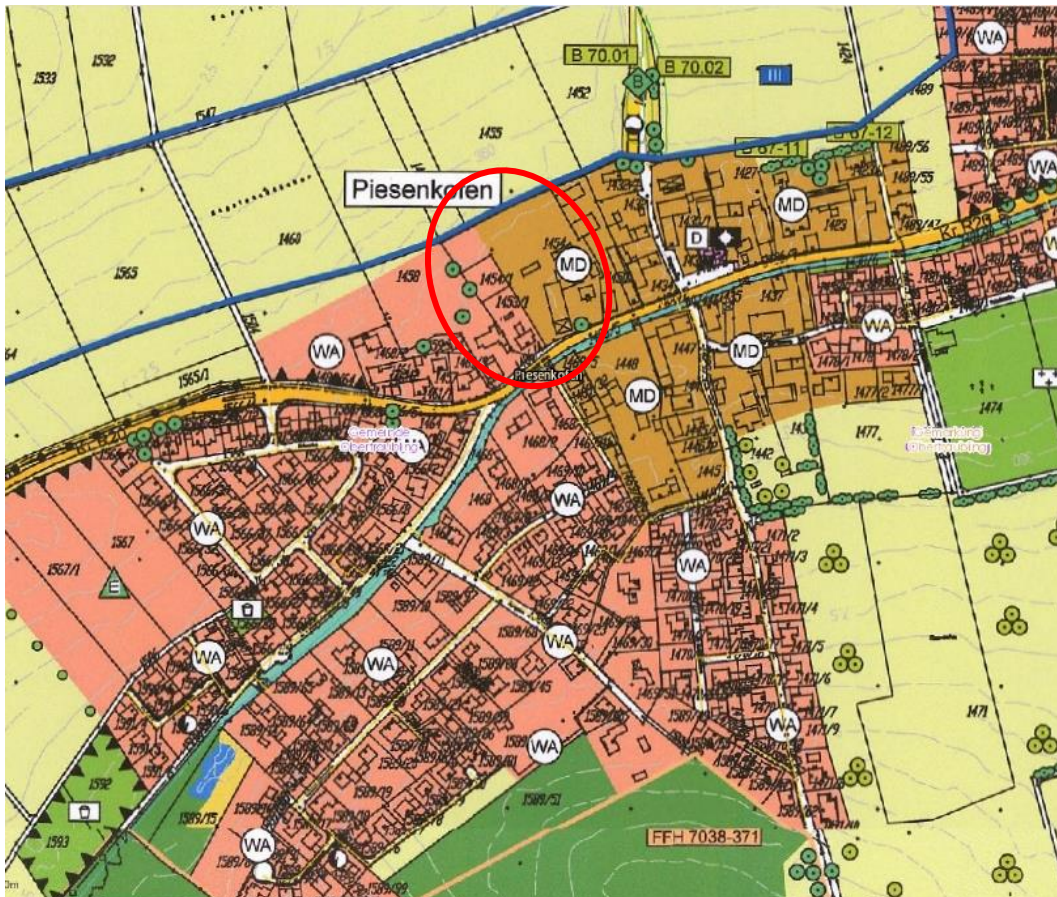
	Ausgangs- bzw. vorausberechnete Bevölkerung	Bevölkerungsentwicklung (relativ)	Bevölkerungsentwicklung (absolut)
	1000	gegenüber 2017 (%)	gegenüber 2017 (Anzahl)
2017	8,35	-	-
2018	8,41	0,7	57,996
2019	8,52	2	168,134
2020	8,62	3,3	272,84
2021	8,72	4,5	372,482
2022	8,82	5,6	470,282
2023	8,91	6,8	566,137
2024	9,01	7,9	659,126
2025	9,1	9	748,408
2026	9,18	10	834,438
2027	9,26	11	916,998
2028	9,34	11,9	996,628
2029	9,42	12,9	1072,836
2030	9,49	13,7	1145,874
2031	9,56	14,6	1215,427
2032	9,63	15,4	1281,571
2033	9,69	16,1	1344,415
2034	9,75	16,8	1404,477
2035	9,81	17,5	1461,841
2036	9,86	18,2	1516,609
2037	9,92	18,8	1569,141

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021 | Stand: 29.03.2021 / 16:20:50

B Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das derzeitige Baugelände teils als allgemeines Wohngebiet und teils als Mischgebiet dargestellt.

Flächennutzungsplan Bestand



C Beschreibung des Planungsgebiets

1. Lage

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich süd-östlich von Regensburg. Der Gemeindeteil Piesenkofen liegt am westlichen Rand der Gemeinde Obertraubling und ist rund 10 km vom Oberzentrum Regensburg entfernt.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg direkt auf die R20 (Herzog-Albrecht-Straße), über die der Ort direkt an das überörtliche Verkehrsnetz, die Bundesstraße B 15 (Regensburg-Landshut) angebunden ist. Die BAB3 und BAB93 bilden eine Spange um Obertraubling und den Gemeindeteil Piesenkofen und ermöglichen somit den Anschluss ans Fernstraßennetz. Der Bahnhof in Obertraubling (Entfernung von Piesenkofen über Piesenkofener Straße und Herzog-Albrecht-Straße ca. 2,0 Kilometer) ermöglicht den Anschluss an den Schienenverkehr (Hauptbahnhof mit ICE-Einsteigemöglichkeit in Regensburg).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1454/1, 1454/2 und 1454/3 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1454 in der Gemarkung Obertraubling mit einer Gesamtfläche von 3137,75 m². Die Anteile im Baugebiet an Verkehrsflächen liegen bei ca. 552,81 m². Die Grünflächen weisen eine Fläche von 178,99 m² auf, sodass ein Nettobauland von etwa 2405,95 m² verbleibt.

3. Bodendenkmal

Im Geltungsbereich ist folgendes Bodendenkmal vermerkt:

Bodendenkmal	
Nummer	565710
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-3-7038-0464
Beschreibung	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

1. Städtebauliche Grundlagen

Das Bauland befindet sich auf von Nord nach Süd abfallendem Gelände wobei die Baugrundstücke Höhen von 361,29 m ü NN bis 356,38 m ü NN aufweisen.

Die angrenzende Bebauung in Piesenkofen hat eine für den ländlichen Raum typische Siedlungsstruktur. Sie ist vor allem durch eine kleinteilige Bebauung bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie durch eine bäuerliche Bebauung geprägt.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden die Herzog-Albrecht-Straße. Die Erschließung ist bereits vorhanden – sinngemäß wurden daher keine alternativen Standorte für eine Wohnbebauung untersucht.

2. Städtebauliches Konzept

Mit dem geplanten Wohngebiet in Piesenkofen werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung nachfolgender Generationen geschaffen. Die Flächen werden unter dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt.

- Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
- Auf den Parzellen 1 – 3 sind Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, 2 Vollgeschossen sowie Wandhöhen von max. 6,50 Metern zugelassen, um den dörflichen Charakter von Piesenkofen zu erhalten.
- Die festgesetzten Baugrenzen, max. GRZ 0,3 und GFZ 0,6 beschränken das Ausmaß der Versiegelung auf den Bauparzellen.
- Neben traditionellen, geneigten Dächern werden auch andere Dachformen wie z. B. Flachdächer zugelassen, die eine ökologisch wertvolle Dachbegrünung ermöglichen. Dachbegrünungen werden weiterhin von der vorhandenen Entwässerungsplanung des Einzugsgebietes empfohlen um den Abfluss bei Regen gering zu halten.

3. Gestaltung und Situierung der Baukörper

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, mineralische Putze und Naturfarbe).

4. Immissionsschutz

4.1 Schallschutz

Oberstes Ziel ist es, das Wohngebiet zu schützen.

Da sich die zu bebauenden Grundstücke abgerückt von der Straße befinden und durch andere Gebäude abgeschirmt werden ist keine Maßnahme zur Verbesserung des Lärmschutzes/Schallschutzes nötig.

4.2 Elektromagnetische Strahlung

Für das Mischgebiet sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.3 Emissionen aus der Landwirtschaft

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

Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten ortsüblich, und insofern hinzunehmen sind.

4.4 Sonstige Immissionen

Entfällt

5. Hochwasser

Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe des Litzelbaches. Hier wurden durch die Gemeinde Staumauern und Hochwasserrückhaltebecken errichtet, wodurch der Rückhalt erhöht wurde. Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

E Erschließung

1. Verkehr

Der Gemeindeteil Piesenkofen ist über die Piesenkofener Straße und die Herzog-Albrecht-Straße zu erreichen. Die Gemeinde Obertraubling über die Bundesstraße 15 und die Walhalla Straße.

Durch das neue Wohngebiet ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Grundstücke werden ausschließlich durch den bestehenden 5,00 m breiten Privatweg erschlossen.

2. Versorgung

2.1 Energie

Die Versorgung mit Strom und Gas des Baugebietes erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Netz der REWAG AG & Co KG. Die entsprechende Erschließung ist bereits vorhanden.

2.2 Wasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz der Gemeindewerke Obertraubling.

2.3 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem bestehenden Netz der Gemeindewerke Obertraubling. Ein Hydrant befindet sich in der Herzog-Albrecht-Straße direkt vor dem Anwesen Nr. 26.

3. Entsorgung

3.1 Abwasser

In der Ortschaft Piesenkofen erfolgt die gesamte Entwässerung derzeit im Mischsystem. Hier werden Mischwasserkanäle in der Straße Am Litzelbach verwendet. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung des geplanten Geltungsbereiches im Trennsystem sind die Baugrundstücke so herzurichten, dass eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen kann.

Zur Minderung der Abflussspitzen des Niederschlagswassers von Dachflächen und anderen befestigten Flächen ist auf jeder Bauparzelle eine Retentionszisterne mit mind. 3m³ Brauchwasser und mind. 3m³ Rückhaltevolumen zu errichten und das gesammelte Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten. Die Zisternen sind im Rahmen der Bebauung der jeweiligen Parzelle zu errichten. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Hierbei ist der Ver- und Entsorgungsplan „Herzog-Albrecht-Straße 26“ des Ingenieurbüros

S² BERATENDE INGENIEURE

Stelzenberger, Scholz & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB

Sarchingner Feld 1

93092 Barbing

vom 09.07.2020 zu beachten und umzusetzen.

3.2 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den Meindl Entsorgungsservice. Diese kann auf Antrag auch auf dem Privatweg erfolgen. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge.

Fazit: Die Bewohner der geplanten Parzellen müssen Ihre Abfallbehälter an geeigneter Stelle im Einmündungsbereich der Herzog-Albrecht-Straße bereitstellen.

Ein Recyclinghof ist unweit in Obertraubling vorhanden.

F Gestalterische Ziele der Grünordnung

Aus grünordnerischer Sicht ergibt sich für den Geltungsbereich 1 Hauptziel:

- Ortsrandeingrünung zur landwirtschaftlich genutzten Feldflur

G Umweltbericht

Der durch das Büro Team Umwelt Landschaft erstellte Umweltbericht ist beigefügt und Bestandteil der Begründung.

H Städtebauliche Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	3137,75 m²
Verkehrsfläche	731,80 m ²
davon	
Straßenbegleitgrün	178,99 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	552,81 m ²
Baugrundstücke	2405,95 m ²
Baufelder (innerhalb Baugrenzen)	1093,04 m ²

Obertraubling, den 01.04.2021

Graß Rudolf
1. Bürgermeister

Planfertiger:

Hamm Ing.-Büro GmbH
Ulrichsberger Str. 20
94469 Deggendorf

Deggendorf,

.....
Dipl.-Ing. (FH) Valentin Frank

Team Umwelt Landschaft
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

Deggendorf,

.....
Landschaftsarchitekt Fritz Halser