GEMEINDE OBERTRAUBLING

LANDKREIS REGENSBURG

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

PLAN MIT BEGRÜNDUNG

Entwurf 20.12.2021

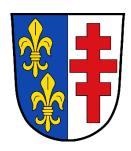
GEMEINDE OBERTRAUBLING

vertreten durch:

Rudolf Graß

ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Obertraubling Josef-Bäumel-Platz 1 93083 Obertraubling



PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

 $Land schaft splanung + Bauleit planung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische \ Informations systeme$

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D-84034 LANDSHUT

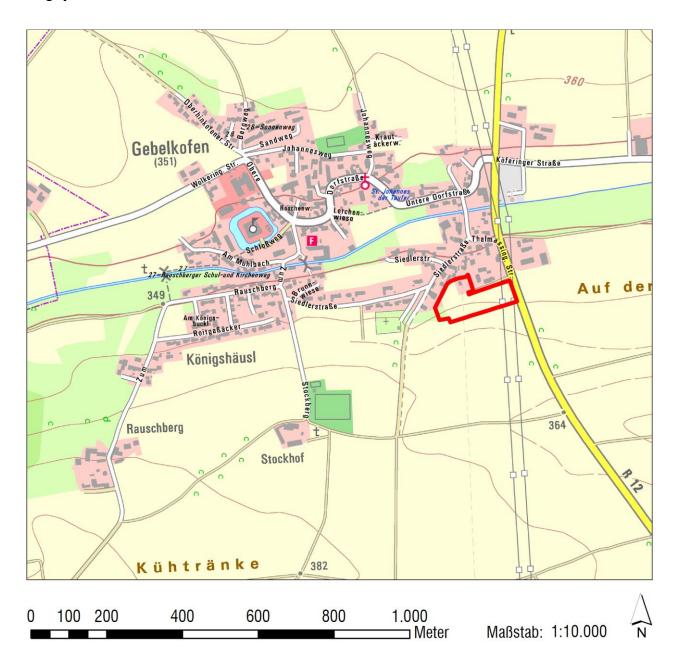
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

INHALTSVERZEICHNIS

	ANTEIL Igeplan		3 3		
Re	echtskrä	äftiger Flächennutzungsplan, Gemeinde Obertraubling	4		
9.	Änderu	ıng des Flächennutzungsplans, Gemeinde Obertraubling	5		
VE	6				
BE	GRÜNDU	JNG	7		
1	Anlass	s der Planung	7		
2	Verfah	hren	7		
3	Beschi	reibung des Planungsgebiets	8		
		age im Raum	8		
		tädtebauliche Bestandsanalyse und Bedarf	8		
		Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	9		
		rschließung und Versorgung	10		
	3.	3.4.1 Verkehrserschließung	10		
	3.	3.4.2 Wasserversorgung	10		
	3.	3.4.3 Abwasserbeseitigung	10		
	3.	3.4.4 Energieversorgung	10		
	3.5 S	Sonstige Nutzungen	10		
		3.5.1 Landwirtschaft	10		
	3.	3.5.2 Forstwirtschaft	10		
	3.	5.5.3 Gewässer	10		
	3.	3.5.4 Erholung	11		
	3.	3.5.5 Eisenbahn	11		
	3.	3.5.6 Schutzzonen	11		
4		enbedingungen und Planungsvorgaben	12		
	4.1 La	andesentwicklungsprogramm Bayern	12		
	4.2 R	Regionalplan	12		
	4.3 Fa	achplanungen	14		
	4.4 S	Schutzgebiete / geschützte Bereiche			
	4.	.4.1 NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)	14		
	4.	.4.2 Biotope der amtlichen Biotopkartierung	14		
	4.	.4.3 Bodendenkmäler, Baudenkmäler	14		
	4.5 W	Vasserwirtschaft	14		
	4.6 Al	Altlasten	14		
5	Städte	ebauliche und landschaftliche Ziele	15		

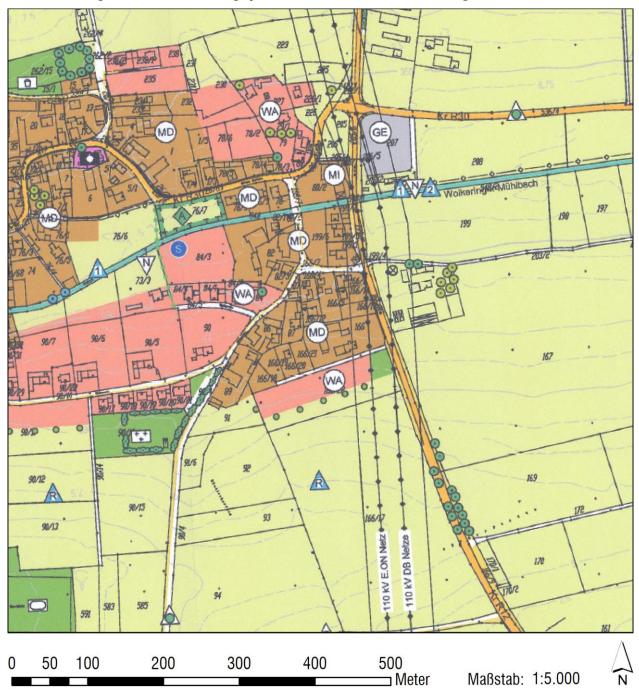
PLANTEIL

Lageplan



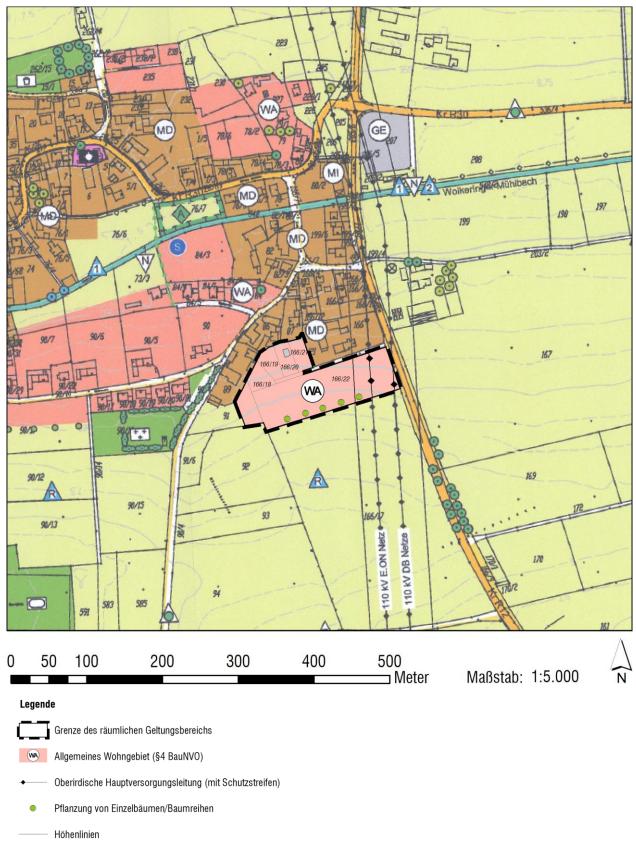
Quelle: DTK50, Bayerische Vermessungsverwaltung

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Gemeinde Obertraubling



Quelle: FNP Gemeinde Obertraubling

9. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Obertraubling



Quelle: FNP Gemeinde Obertraubling, Digitale Flurkarte

VERFAHRENSVERMERKE

 Der Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom
3. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.
Gemeinde Obertraubling, den
1. Bürgermeister Rudolf Graß
5. Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom
6. Ausgefertigt
Gemeinde Obertraubling, den
1. Bürgermeister Rudolf Graß
7. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist dam rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Obertraubling, den
1. Bürgermeister Rudolf Graß

BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

Der bestehende Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling ist seit dem 09.10.2012 mit Bescheid von der Regierung der Oberpfalz AZ 34-4621 R 34-1 vom 03.09.2012 wirksam. Im südöstlichen Bereich des Ortsteils Gebelkofen sollen die im bestandskräftigen Plan als landwirtschaftliche Fläche, Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Flächen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

2 Verfahren

Der Gemeinderat hat daher am 20.12.2021 die 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen, um die Möglichkeit einer geregelten Ortsentwicklung zu schaffen. Der südliche Ortsrand soll mit der Änderung durch Wohnbauflächen erweitert werden. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB erforderlichen Bedingungen (keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, fehlende Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bzw. für eine verpflichtende Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG) werden dabei erfüllt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 S.1. Nr. 1 BauGB abgesehen. Parallel zum Bebauungsplan der Gemeinde Obertraubling "Gebelkofen Südost" erfolgt eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

3 Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Lage im Raum

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Gebelkofen an der Kreisstraße R12. Es umfasst jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Fl. Nr. 91 und 166 sowie die Grundstücke Fl.Nr. 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22 der Gmkg. Gebelkofen. Mit der direkten Lage an der R12 sowie der Anbindung an bestehende Wohnbebauung bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,5 ha.

3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse und Bedarf

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit überwiegend in ackerbaulicher Nutzung, während nördlich Wohnbauflächen des Dorfgebiets angrenzen. Östlich der Bauflächen verläuft die Kreisstraße R12 in Richtung Thalmassing. In südlicher und westlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Flächen an. In den nördlich und nordwestlich angrenzenden Dorfgebietsflächen befindet sich neben privaten Wohnbauflächen zudem landwirtschaftliche Hofstellen sowie ein Gewerbebetrieb.



Abbildung 1: Darstellung des Bestands

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen.

Eine Deckung des Bedarfs aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung erachtet die Gemeinde Obertraubling nicht als möglich. Entsprechende Flächen stehen hier nicht zur Verfügung. Noch freie

Baugrundstücke innerhalb der Gemeinde befinden sich alle in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf an. Die Gemeinde verfügt zurzeit über keine freien Bauparzellen.

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Obertraubling dargestellt. Die Entwicklung der letzten Jahre deckt sich dabei größtenteils mit der Prognose des Demographie-Spiegels, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner	8 001	8 153	8 244	8 348	8 406	8 442
Geburten	76	103	80	82	90	74
Sterbefälle	74	82	88	96	109	70
Zuzüge	579	713	649	699	644	647
Fortzüge	530	583	549	579	570	615

Der Demographiespiegel der Gemeinde Obertraubling geht von einem Bevölkerungszuwachs von knapp 19% bis 2037 aus¹. Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt dabei dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen. Diese Entwicklungen resultieren im Wesentlichen aus der Lage der Gemeinde nahe der Stadt Regensburg, welche ebenfalls eine zunehmende Bevölkerung aufweist. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Regensburg mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 6.3 % bis zum Jahre 2039 in die Kategorie "zunehmend" eingestuft². Für die Region Regensburg wird ein Zuwachs von 4,9 % prognostiziert³.

Darauf aufbauend kann auf Ebene der Gemeinde mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bay. Landesamt für Umwelt der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage hierfür sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern.

Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,25 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 706 Wohnungen bis in das Jahr 2039. Die Planung ist daher insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu sehen.

3.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Derzeit ist das Planungsgebiet im FNP wie folgt dargestellt:

FNP

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Dorfgebiet (MD)
- Wohngebiet (WA)
- Öffentliche Grünfläche
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

¹ Bay. Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Obertraubling – Berechnungen bis 2037.

² Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Landkreis Regensburg.

³ Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für die Region Regensburg.

Landschaftsplan

 Pflanzung von Einzelbäumen/Baumreihen als Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds und der Naherholungsqualität

3.4 Erschließung und Versorgung

3.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an die Kreisstraße R12 im Bereich der bestehenden Hochspannungsleitung. Der geplante Wohnstandort kann als verkehrsmäßig gut erschlossen angesehen werden. In Richtung Ortszentrum verläuft zudem entlang der Kr R12 ein Fuß- und Radweg. Damit ist die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Umgebung gegeben.

3.4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung (Zweckverband zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg Süd) und kann als gesichert betrachtet werden.

3.4.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu erstellen, das Schmutzwasser ist in das bestehende Mischsystem einzuleiten. Anfallendes verschmutztes Oberflächenwasser ist überwiegend in der Fläche auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten. Aufgrund der Hanglage ist eine Ableitung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze notwendig. Regenwasser kann über eine Rückhaltevorrichtung gedrosselt in den Straßengraben in Richtung des Wolkeringer Mühlbachs abgegeben werden. Konkretere Ausführungen sind hier auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung zu machen.

3.4.4 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

3.5 Sonstige Nutzungen

3.5.1 Landwirtschaft

Die geplanten Ausweisungsflächen sind in südlicher und südwestlicher Richtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Innerhalb des Ortsteils befinden sich landwirtschaftlichen Hofflächen. Auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftlung der landwirtschaftlichen Flächen können in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

3.5.2 Forstwirtschaft

Waldflächen fehlen in dem Planungsgebiet sowie in näherer Umgebung.

3.5.3 Gewässer

Im Planungsgebiet selbst gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Ca. 200 m nördlich verläuft der Wolkeringer Mühlbach durch den Ort, ein überwiegend deutlich bis stark verändertes Gewässer dritter Ordnung. Es ist eine Einleitung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers über ein Rückhaltevorrichtung sowie eine gedrosselte Abgabe in den östlich der Kr R 12 verlaufenen Straßengraben vorgesehen.

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS, Gemeinde Obertraubling – Entwurf 20.12.2021 Plan mit Begründung

3.5.4 Erholung

Das Siedlungsgebiet sowie die unmittelbaren umliegenden landwirtschaftlichen Flächen haben eine als gering einzustufende Naherholungsfunktion.

3.5.5 Eisenbahn

Im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Eisenbahnverkehrsflächen vorhanden.

3.5.6 Schutzzonen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind zwei Hochspannungsleitungen dargestellt, die zusammen mit Ihren Schutzzonen den östlichen Bereich des Planungsgebiets kreuzen und in der planlichen Darstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Entlang der Kreisstraße R 12 ist zudem eine Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand zu beachten und innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

4 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist ein interdisziplinäres Zukunftskonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns mit landesweit raumbedeutsamen Festlegungen (Ziele und Grundsätze).

In diesem liegt die Gemeinde Obertraubling gemäß der Strukturkarte im Verdichtungsraum der Stadt Regensburg. Gemäß 2.2.7 LEP sollen Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung: Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP). Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP). Zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z 3.3 LEP).

Berücksichtigung

Im Hinblick auf das Innenentwicklungspotenzial ist für den Flächenbedarf der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen kein ausreichender Umfang an Flächen im Innenbereich verfügbar, weshalb eine Ausweisung am südöstlichen Ortsrand erfolgen soll. Die Planung ist dabei insbesondere auch vor den prognostizierten demographischen Entwicklungen für die Gemeinde Obertraubling zu sehen. Das Gebiet stellt sich aufgrund der direkten Anbindung an bestehende Bebauung (Dorfgebiet) als städtebaulich geeignet dar, eine Siedlungsangebundenheit ist gegeben. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht gegeben. Vielmehr kann aufgrund der günstigen Lage an der Kreisstraße eine Reduktion des Versiegelungsgrades durch entfallende Erschließungswege bewirkt werden.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Die Gemeinde Obertraubling ist dabei Teil des Regionalplans Regensburg, dessen Aufstellung durch den Regionalen Planungsverband Regensburg erfolgt. Mitglieder dieser Organisation sind die kreisangehörigen Gemeinden, die kreisfreie Stadt Regensburg und die vier Landkreise der Region Regensburg.

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde im Verdichtungsraum der Stadt Regensburg außerhalb von Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen. Die Planung ist dabei insbesondere vor dem Hintergrund der nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Regionalplanung zu sehen:

- Kapitel I G 3.4.1: Dem Verdichtungsraum Regensburg kommt besondere Bedeutung als regionaler Impulsgeber und identitätsstiftender Kernraum zu. Es soll angestrebt werden, den Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität [...] als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird.
- B II Z 3.1: In allen Teilräumen der Region, sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.
- B II Z 4.4: U.a. Für die Gemeinde Obertraubling soll dabei eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden.

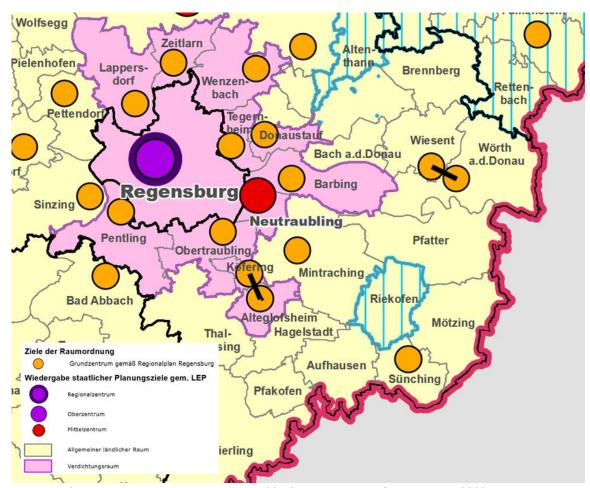


Abbildung 1: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

4.3 Fachplanungen

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Regensburg (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Regensburg wurde 1999 aktualisiert vom Bayerischen Landesamt für Landesentwicklung und Umweltfragen, München herausgegeben. Im Planungsgebiet existieren jedoch keine spezifischen Darstellungen.

4.4 Schutzgebiete / geschützte Bereiche

4.4.1 NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)

Es liegen keine Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung vor.

4.4.2 Biotope der amtlichen Biotopkartierung

Die Biotopkartierung Bayern stellt eine relativ genaue Erfassung mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotope in den Landschaften dar. Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

4.4.3 Bodendenkmäler, Baudenkmäler

Baudenkmäler und landschaftsprägende Denkmäler fehlen im Planungsgebiet. Jedoch befindet sich das Gebiet im Bereich des Bodendenkmals D-3-7039-0614 (Siedlungen der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, des Endneolithikums, der Altheimer Kultur, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und wohl der späten Latènezeit). Vor Beginn der Erdarbeiten muss daher um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

4.5 Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

4.6 Altlasten

Dem Gemeinde Obertraubling sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt. Im Rahmen von Bebauungsplänen oder Ortsplanungssatzungen sollten jedoch entsprechende Hinweise zum Umgang mit Altlastenflächen aufgenommen werden.

5 Städtebauliche und landschaftliche Ziele

Der derzeitige Flächennutzungsplan soll fortgeführt und im Bereich des Planungsgebietes entsprechend geändert werden. Hintergrund der Planung sind Bestrebungen zur Erweiterung der Wohnbauflächen. Dabei werden Teilfächen von bisher als Dorfgebiet dargestellte Flächen zu Wohngebietsflächen geändert. In südliche Richtung werden die Wohngebietsflächen erweitert, dazu werden bisher für landwirtschaftliche Nutzung dargestellte Flächen in Anspruch angenommen. Die Erweiterung der Wohnbauflächen, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für die langfristige Entwicklung des Ortsteils schafft, soll eine der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereichs gewährleisten.

Ziel der Änderung ist es, die Flächen durch die Darstellung als Algemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO städtebaulich zu gestalten, zu ordnen und zu sichern, um weitere Flächen für Wohnraum innerhalb der Gemeinde Obertraubling zur Verfügung zu stellen.

Die vorhandenen Strukturen bleiben erhalten; gliedernde Grünstrukturen mit Bäumen werden statt an den bisherigen Rand der Wohnbauflächen in Richtung Süden an die neue Grenze verlagert, um eine positive Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen. Weitere Durchgrünungsmaßnahmen in den Baugebieten sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.