

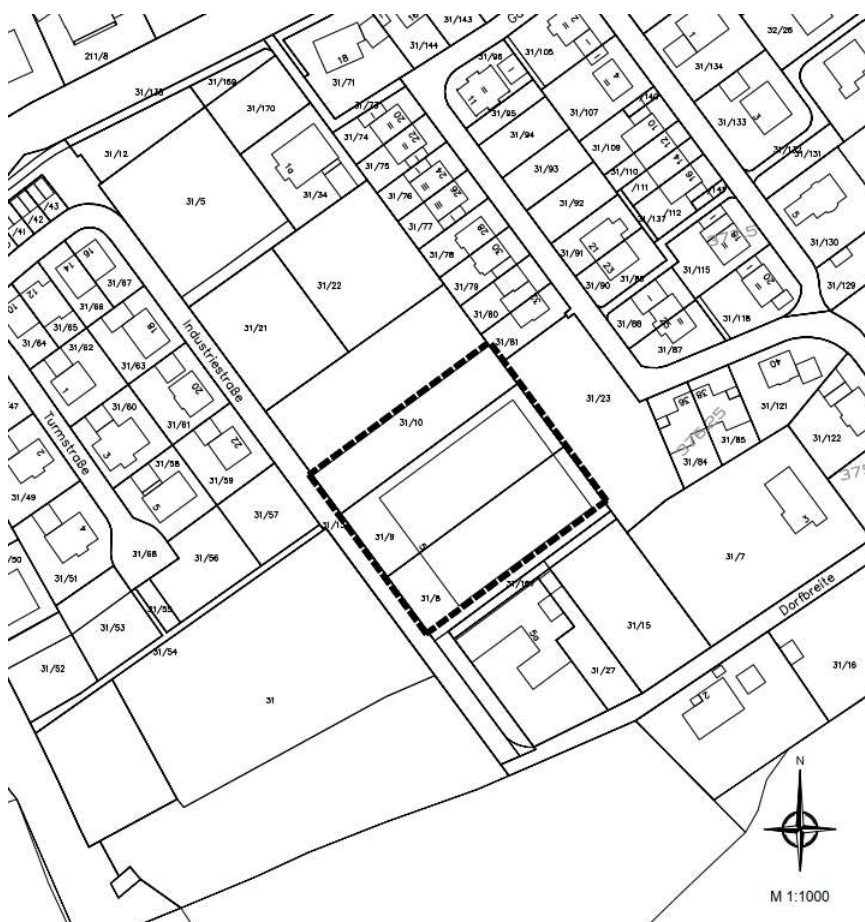


Gemeinde Obertraubling  
Josef-Bäumel-Platz 1  
93083 Obertraubling


## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Dorfbreite III“ Gem. §13a BauGB

### Begründung

Entwurf 17.04.2023



Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

## I Begründung

### 1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Anlass und Verfahren
- 1.3 Verfahren nach § 13 a BauGB
- 1.2 Lage und Bestand
- 1.3 Bestandteile der Planung

### 2 Planungskonzeption

- 2.1 Übergeordnete Planungsziele
- 2.1 Bedarfsnachweis
- 2.2 Geplante Nutzung
- 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Ver- und Entsorgung
- 2.6 Altlasten
- 2.7 Immissionen
- 2.8 Grünordnung

### 3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

### 4 Flächenbilanz

# I Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Obertraubling plant im Ortsteil Oberhinkofen das südlich der Kreisstraße R 20 zentral gelegene Mischgebiet (MI) an der Industriestraße in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als MI mit einer nördlich angeschlossenen schmalen Grünfläche ausgewiesen.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorfbreite II“ mit Satzungsbeschluss vom 15.01.2018 wurde bereits die erste Hälfte des allgemeinen Wohngebiets realisiert. Vorliegender Bebauungsplan „Dorfbreite III“ führt die städtebauliche Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets entlang der Industriestraße in Richtung Südosten fort.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nicht überschreitet. Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

### 1.3 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Dorfbreite II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung wird nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Diese in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die geplante zulässige Grundfläche beträgt rund 2.204 m<sup>2</sup>

Nettoberechnung:

Parzelle 1: Grundfläche = GFZ 0,35 \* Parzellengröße 286 m<sup>2</sup> = 100,1 m<sup>2</sup>

Parzelle 2-4, 7-10: Grundfläche = GFZ 0,35 \* Parzellengröße 297 m<sup>2</sup> \* 6 = 621 m<sup>2</sup>

Parzelle 5: Grundfläche = GFZ 0,35 \* Parzellengröße 416 m<sup>2</sup> = 145,6 m<sup>2</sup>

Parzelle 6: Grundfläche = GFZ 0,35 \* Parzellengröße 415 m<sup>2</sup> = 145,25 m<sup>2</sup>

Nach §13 a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

## 1.2 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Oberhinkofen südlich der Kreisstraße R 20 und östlich der bestehenden Industriestraße in leicht nach Süden geneigtem Gelände auf ca. 380 m ü. NN und umfasst eine Fläche von ca. 3600 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist derzeit von einem Gewerbebetrieb genutzt.

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopstrukturen oder sonstige Schutzgebiete.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 31/8, 31/9 und 31/10 (Teilfläche) alle Gemarkung Oberhinkofen.

Das Plangebiet ist umgeben von

- Dem allgemeinen Wohngebiet Dorfbreite II im Norden,
- der Industriestraße im Westen,
- dem allgemeinen Wohngebiet „Hochwegäcker I“ im Osten,
- einem Gewerbebestandort an der Dorfbreite im Süden.

## 1.3 Bestandteile der Planung

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

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- textliche Festsetzungen und Hinweise

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

## 2 Planungskonzeption

### 2.1 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern von 2013 befindet sich die Gemeinde Obertraubling raumordnerisch als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt-Umlandbereiches des

Oberzentrums Regensburg, in direkter Nachbarschaft des Mittelzentrums Neutraubling und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg – Landshut<sup>1</sup>.

Gemäß dem Regionalplan der Region Regensburg (2008) soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden<sup>2</sup>. Das Teilraumgutachten<sup>3</sup> ordnet Obertraubling dem Schwerpunktraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu.

Der auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 festgelegte Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg stellt die Kernzone des Verdichtungsraumes Regensburg mit einer hohen Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen und günstigen Verkehrsverbindungen dar. Entsprechend Regionalplan kommt der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor, auch unter Nutzung der Möglichkeiten der modernen Kommunikationsmittel eine besondere Bedeutung zu<sup>4</sup>.

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

## 2.1 Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Dorfbreite“ die Nachverdichtung im Innenraum von Oberhinkofen und somit die vorhandene Wohnbebauung zu erweitern.

Neben dem Gebot der Innenentwicklung gemäß BauGB sind auch nach den Zielen der Raumordnung LEP 2013 (Ziel 3.2) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen leerstehende Bausubstanz) nicht zur Verfügung stehen.

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

### *Bevölkerungsentwicklung*

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung<sup>5</sup> landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Obertraubling wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020<sup>6</sup>: 8.470 Personen

Jahr 2039 (Prognose): 9.400 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 19 Jahren von ca. 930 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 49 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit

---

<sup>1</sup> LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

<sup>2</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

<sup>3</sup> Teilraumgutachten Stadt-Umland Regensburg - Fachkonzept Wirtschaft

<sup>4</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Grundsatz zur Entwicklung des allgemeinen ländlichen Raums u.a. in Regensburg

<sup>5</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Obertraubling bis 2039, hrsg. im August 2021

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Obertraubling, Bevölkerungsstand 31.12.2020

stark zunehmender Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2022 bis 2040<sup>7</sup> für den Landkreis Regensburg ein Bevölkerungswachstum von 3,7 % von 152.300 Einwohner auf 157.900 Einwohner. Der Bevölkerungswachstum liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberpfalz, für den für den gleichen Zeitraum eine Zunahme von 2,1 % berechnet wurde.

### *Wohnbauflächenbedarf*

Unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,2 Personen<sup>8</sup> pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 203 m<sup>2</sup> pro Einwohner<sup>9</sup> (=49 Einwohner/ha) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 19 Jahren:

Zuwachs von 930 Einwohnern x 203 m<sup>2</sup> = ca. 18,9 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 hin zu 2,15 Personen pro Wohneinheit (WE) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche: ca. 19,6 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche<sup>10</sup> (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 21,5 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,15 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 146 Wohneinheiten (8.470 Einwohner/2,15 Personen pro WE – 8.470 Einwohner/2,2 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 6,3 ha (146 WE x 2,15 Personen pro WE x 203 m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 7,0 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	16,6
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	7,0
Σ in ha	28,5

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2039 rund 28,5 ha.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Zunahme der Bevölkerung vor allem in der Altersgruppe der über 65-jährigen prognostiziert wird. Für die Gruppe der 18 bis unter 65-jährigen wird ein Rückgang prognostiziert. Dies sollte für künftige Städtebauliche Entwicklung ein Hinweis sein, künftig den Schwerpunkt auf Senioren und damit verbundene Infrastruktur zu richten.

---

<sup>7</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. im Januar 2022.

<sup>8</sup> Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen der Gemeinde Obertraubling (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

<sup>9</sup> Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemischte Fläche und Bevölkerung der Gemeinde Obertraubling (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

<sup>10</sup> Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

### *Baulücken*

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

### *Baulandreserven im Flächennutzungsplan*

Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertraubling als Wohnbebauung ausgewiesen sind, sind fast vollständig bebaut.

### *Nachfrage*

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

Mit den geplanten 10 Parzellen des vorliegenden Bebauungsplans kann der durchschnittliche Jahresbedarf der Gemeinde nicht gedeckt werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland. Nach Angabe der Verwaltung liegen derzeit ca. 200 Anfragen nach Bauparzellen vor.

## 2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

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

## 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten oder geschützten Objekten. Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich in der Umgebung des Plangebiets Bodendenkmäler.

Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege werden im Hinblick auf die Bodenuntersuchung im Baugebiet Hochwegäcker Bodenfunde vermutet. Auf Ziffer 4 der Hinweise wird verwiesen.

## 2.4 Erschließung

Das geplante Baugebiet ist an die bestehende Erschließungsstraße „Industriestraße“ angebunden. Zur Erschließung der Grundstücke ist eine 5,0 m breite private Stichstraßen vorgesehen.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. An der Einmündung der privaten Stichstraße in die Industriestraße wird bei Parzelle 1 ein Müllbehälter-Standplatz eingerichtet.

### *Energieversorgung*

Die Stromversorgung wird über den Ausbau des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

### *Telekommunikation*

Die Telekommunikationsanbindung ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

### *Wasserversorgung*

Nach Angabe des Zweckverbands zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd kann im Plangebiet die Versorgung mit Trinkwasser über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

### *Schmutzwasser*

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes „Dorfbreite III“ erfolgt im Mischsystem. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Abwasserzweckverbands Pfattertal. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle in die bestehende Mischwasserkanalisation im Bereich der Erschließungsstraße Industriestraße abgeleitet.

### *Niederschlagswasser*

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen zurückgehalten und verzögert abgegeben. Die Zisternen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf jeder Parzelle errichtet. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften des Zweckverbandes zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg-Süd wird verwiesen.

Trotz eingeschränkter Versickerungsmöglichkeit wird empfohlen Retentionszisternen mit anschließender Versickerung zu nutzen. Ein Teil des Retentionsvolumens (mindestens aber  $\frac{2}{3}$ ) kann in der Zisterne selbst geschaffen werden und der Rest in einer Kiespackung um die Zisterne herum. Das dort gespeicherte Wasser hat dann genügend Zeit zu versickern.

Nach §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (2009) soll "Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden". Eine lokale Versickerung im Baugebiet ist hier jedoch schwer möglich, da der Untergrund nach dem Baugrundgutachten im geplanten Baugebiet schlecht sickerfähig ist.

Das Baugebiet „Dorfbreite III“ wird analog dem Baugebiet „Dorfbreite II“ im Trennsystem erschlossen. Die Abwasserleitung wird unter der Planstraße A angeordnet. Als Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz in der Industriestraße steht derzeit lediglich ein Mischwasserkanal zur Verfügung.

Die Gemeinde Obertraubling plant derzeit die Umwandlung zum Trennsystem in diesem Bereich, daher wurde versucht die Erschließung des Baugebietes mit der Planung des künftigen Niederschlagswasserkanals bestmöglich zu verbinden. Das Schmutz- und Niederschlagswasser aus der Planstraße A wird deshalb getrennt in zwei separaten Leitungen zum Endschacht (Nr. 312051) des bestehenden Mischwasserkanals in der Industriestraße abgeleitet. Sobald der neue Niederschlagswasserkanal in der Industriestraße errichtet wird, kann der Niederschlagswasserkanal des Baugebietes mit geringem Aufwand vom Mischwasserkanal abgehängt und in der Industriestraße Richtung Süden fortgeführt werden.



Nach Angaben der Gemeinde Obertraubling ist die Planung des neu zu errichtenden Ableitungskanals voraussichtlich bis Ende 2023 abgeschlossen. Die Bauausführung kann voraussichtlich bis zum Herbst 2024 abgeschlossen werden. Eine entsprechende Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Litzelbach wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens des Ableitungskanals beantragt.

## 2.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die zuständigen Fachstellen des Landratsamts Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

## 2.7 Immissionen

### *Landwirtschaft*

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

## 2.8 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Oberhinkofen östlich der Industriestraße. Die nahezu ebene Fläche wird derzeit von einem Gewerbebetrieb genutzt und besitzt keine wertvollen Biotopstrukturen.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung eines einheimischen Laubbaums oder Strauch je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf jeder Parzelle,
- Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einheimischer Laubbäume bzw. Sträucher als Baumhecken und Strauchhecken entlang der Ostseite des Plangebietes;

## 3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird derzeit von einem Gewerbebetrieb genutzt.

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der Lage an der Kreisstraße hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### *Vermeidungsmaßnahmen*

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich

insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüsch ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes keine saP-relevanten Betroffenheiten zu erwarten. In der Umgebung sind entsprechende Lebensräume in ausreichendem Umfang vorhanden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbots-  
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bun-  
desnaturschutzgesetz) zu erwarten.

#### 4 Flächenbilanz

Flächenbilanz	[m <sup>2</sup> ]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	3.631
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	2.793
Öffentliche Verkehrsflächen	838