Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
5. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf
15.01.2018

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

I N H A L T

I Begründung

1 Anlass

2 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete

2.1 Übergeordnete Planungsziele

2.2 Planungskonzept / Bedarf

2.3 Schutzgebiete

3 Beschreibung des Vorhabens

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

3.2 Monitoring

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

III Verfahrensvermerke

IV Planzeichnung

I Begründung

1 Anlass

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beabsichtigt die Gemeinde Obertraubling im zentralen Bereich von Obertraubling ein Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umzuwidmen.
Im wirksamen FNP von 2012 ist das Untersuchungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Änderung ist erforderlich, da in einem Mischgebiet die Errichtung großflächiger Einzelhandelsmärkte nicht genehmigungsfähig ist und im geplanten allgemeinen Wohngebiet keine gemischte Nutzung vorgesehen ist.

2 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete

2.1 Übergeordnete Planungsziele

Das Gemeindegebiet Obertraubling liegt ca. 5 km südöstlich von Regensburg und gehört raumordnerisch zum Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg. Obertraubling liegt zudem an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung Regensburg - Landshut, die das Gemeindegebiet durchquert.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist Obertraubling im Regionalplan Regensburg (11) als Siedlungsschwerpunkt mit besonderer Eignung für Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung[1] eingestuft. Dazu ist Obertraubling im Entwurf des Regionalplans Regensburg (11) als Grundzentrum festgelegt[2]. 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.

2.2 Planungskonzept / Bedarf

Ziel der Flächennutzungsplanänderung und der folgenden Aufstellung der Bebauungspläne „An der Regensburger Straße II“ (Sondergebiet Einzelhandel) und „An der Regensburger Straße III“ (Allgemeines Wohngebiet) ist es, unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsziele den Bedarf an einer Verbesserung der Grundversorgung und die Bereitstellung von Wohnraum zu ermöglichen.

Das Gemeindegebiet ist aufgrund der Nähe zu Regensburg und zu den Arbeitsplatzzentren südlich von Regensburg sowie der günstigen Verkehrsanbindungen ein attraktiver Wohnort. Bedarf an Wohngebieten und für Flächen für erforderliche Einrichtungen zur qualifizierten Grundversorgung besteht insbesondere im Hauptort Obertraubling.

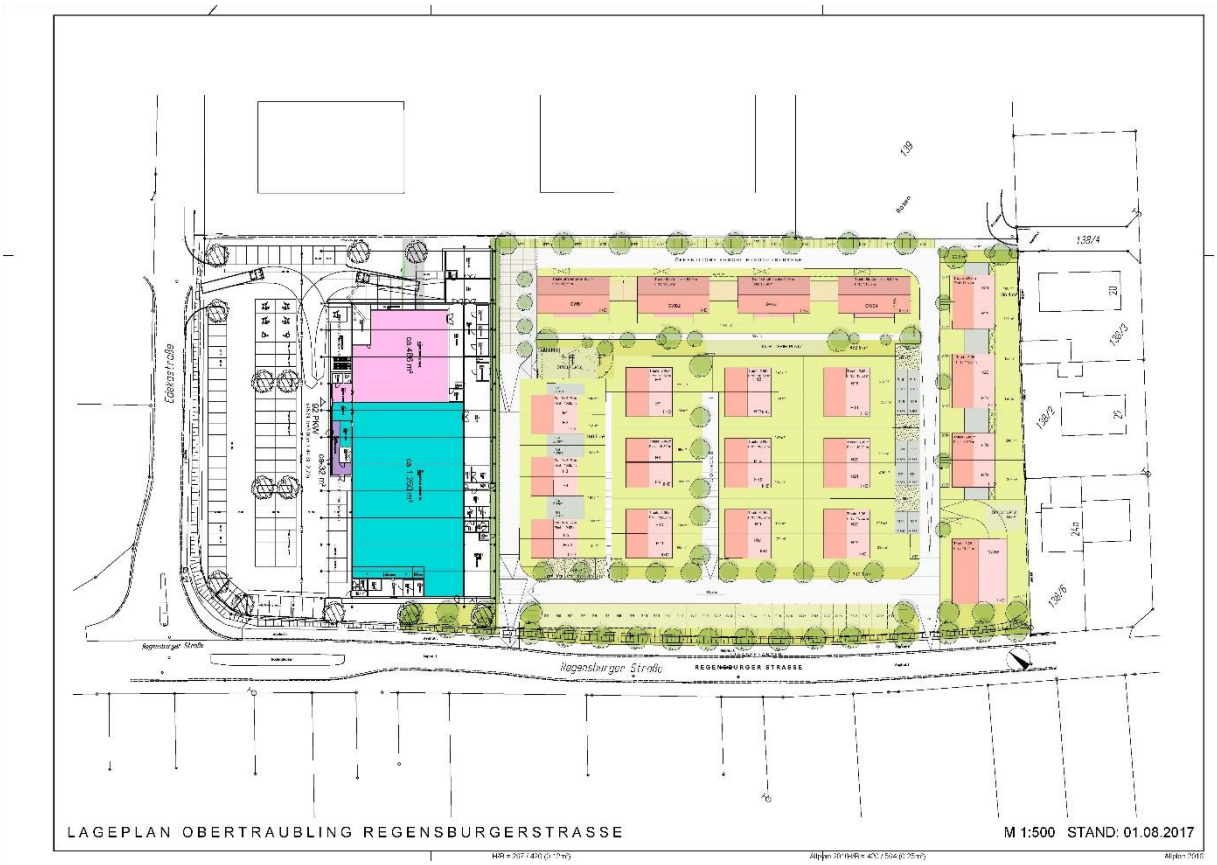
Das ca. 1,96 ha große Mischgebiet wird daher in ein allgemeines Wohngebiet (ca. 1,28 ha) und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 0,68 ha) umgewidmet.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ausweisung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel die Grundversorgung in zentralen Ort Obertraubling zu sichern und die Errichtung eines modernen Vollsortimenters zu ermöglichen. Beim geplanten Standort des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ist aufgrund der Innenlage eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mit den, in unmittelbarem Umfeld befindlichen Bushaltestellen „Edekastraße“ und „Sparkasse“ ebenfalls sehr gut. Aus Sicht der Gemeinde Obertraubling handelt es sich

[1] gem. Ziel 1.3.1 Regionalplan Regensburg (11), Stand Januar 2011

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

bei dem Vorhaben aufgrund des integrierten Standortes und der geplanten Größenordnung um ein Vorhaben der Nahversorgung, von dem keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den benachbarten zentralen Orten ausgehen dürften.



Konzept Immobilienzentrum Regensburg: Sondergebiet Einzelhandel und allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und kleineren Wohneinheiten für die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern in verdichteter Bauweise sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau vorgesehen.

2.3 Schutzgebiete

Für den Geltungsbereich gelten die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich.

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Konkrete Aussagen zum Denkmalschutz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.

Ca. 0,5 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 Bauteilen 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.

3 Beschreibung des Vorhabens

Standort und geplante Nutzung

Das ca. 1,96 ha große Plangebiet befindet sich im Ortskern von Obertraubling in geringfügig nach Nordosten abfallendem Gelände und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt.

Das Plangebiet wird in ein allgemeines Wohngebiet (ca. 1,28 ha) und in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 0,68 ha) umgewidmet.

Erschließung / Ver- und Entsorgung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine neue Nutzung der im rechtskräftigen FNP von 2012 als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche ermöglicht. Das Sondergebiet für Einzelhandel soll straßenverkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch über die bestehende Edekastraße angebunden werden. Das allgemeine Wohngebiet im südlichen Bereich der Planfläche wird über die Regensburger Straße und über eine öffentliche, ringförmige Erschließungsstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über die örtlichen Leitungsnetze sichergestellt.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in die gemeindliche Mischwasserkanalisation in der Edeka Straße mit Dämpfung der Abflussspitzen durch entsprechend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen. Eine Versickerung der Niederschlagswässer ist aufgrund der ungeeigneten Boden- und Baugrundverhältnisse nicht vorgesehen bzw. möglich, für eine Ableitung steht kein Vorfluter zur Verfügung. Auf Privatgrundstücken sind zur Vergleichmäßigung von starken Niederschlägen und zur Reduzierung der abfließenden Jahreswassermengen Retentionszisternen vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt erst langfristig die Errichtung eines Trennsystems.

Wasserversorgung

Die Brauch- und Löschwasserversorgung wird über das gemeindliche Wasserversorgungsnetz bereitgestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Immissionen

Immissionen Verkehr

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der angrenzenden Regensburger Straße sowie der Bahnstrecke München - Regensburg eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden im Detail in den Bebauungsplänen festgesetzt.

Immissionen Gewerbegebiet

Ebenso ist im Rahmen der Bebauungsplanverfahren aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Auch hierfür werden ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplänen festgesetzt.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Durch die Umwidmung in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie ein allgemeines Wohngebiet, ergibt sich in der Summe keine Verschlechterung der Flächenversiegelung. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher im Rahmen der FNP-Änderung nicht erforderlich.

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Es gelten die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, in dem im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das Plangebiet keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG festgestellt wurde.

Durch das Vorhaben ergeben sich bezogen auf den jetzigen Planungsstand keine Änderungen.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Bei der geplanten Änderung handelt sich um eine Umwidmung eines im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Ziel der Gemeinde Obertraubling ist es, die Grundversorgung im Ortskern zu verbessern und gleichzeitig Wohnraum zu Verfügung zu stellen.

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.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich.

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 Umwidmung 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.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch angrenzende Verkehrstrassen im Südwesten in der Regensburger Straße sowie der Bahnlinie Regensburg-München im Nordosten sowie durch benachbarte Gewerbegebiete vorbelastet ist.

Auswirkungen und Ergebnis:

Durch die Ausweisung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wird die Verkehrsbelastung an der Regensburger Straße sowie der Edekastraße geringfügig zunehmen, wird aber durch die vollzogene Schließung von zwei anderen Einkaufsmärkten in der Ortsmitte von Obertraubling kompensiert. Es findet zwar eine gewisse Verlagerung der Verkehrsströme in Richtung des Plangebietes statt, eine erhebliche Steigerung der Verkehrsbelastung ist allerdings im Vergleich zur Verkehrsbelastung durch das bisher ausgewiesene Mischgebiet nicht zu erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen und ggf. entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet aus oben genannten Gründen nicht verändern bzw. nicht wesentlich verbessern.

Allerdings könnte eine Fläche für großflächigen Einzelhandel sowie eine Wohnbaufläche für verdichtete Bauweise kurzfristig nicht bereitgestellt werden. Die Sicherung der Grundversorgung in Obertraubling würde sich nicht verbessern und die hohe Nachfrage nach kleinen Wohnbauparzellen sowie kleinen Wohnflächen könnte nicht bedient werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen und Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Umwidmung des Mischgebiets (GRZ 0,6) in ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) und ein Sondergebiet für Einzelhandel (GRZ 0,8) ergibt sich in der Summe keine Intensivierung der Nutzung, wodurch auf Ebene der Flächennutzungsplanung kein Ausgleichsbedarf erforderlich wird.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Umwidmung bereits ausgewiesener Bauflächen. Dabei fügt sich die geänderte neue Nutzung zwischen die dominierenden Nutzungen im Bereich der Regensburger Straße ein. Überlegungen zu Nutzungsalternativen im gegebenen Abschnitt erübrigen sich damit ebenso wie grundsätzliche Planungsalternativen an dieser Stelle. Vergleichbare Planungsalternativen oder vergleichbare Standorte gibt es im Hauptort Obertraubling zurzeit nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans, den Angaben der Gemeinde sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Bebauungsplanung durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Untersuchungsgebiet im Zentrum von Obertraubling hat eine Fläche von ca. 1,96 ha. Das Gebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Obertraubling eine als Mischgebiet dargestellte Fläche im zentralen Bereich von Obertraubling in ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umzuwidmen. Damit kann die derzeit als Mischgebiet ausgewiesene Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden, wodurch die innerörtliche Fläche gemäß eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll nachverdichtet wird.

Da die Umwidmung und damit verbunden die Nutzungsänderung keine wesentliche Veränderung z. B. der Nutzungsintensität, des Flächenverbrauchs oder umweltrelevanter Emissionen darstellt, ergeben sich bezogen auf den jetzigen Planungsstand keine erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt.

III Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …… die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……bis …… öffentlich ausgelegt.

---

6. Die Gemeinde Obertraubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom …… die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ……festgestellt.

   Obertraubling, den ……

   Rudolf Graß, Erster Bürgermeister

---

7. Das Landratsamt Regensburg hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom …… AZ …… gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

   Obertraubling, den ……

   Rudolf Graß, Erster Bürgermeister

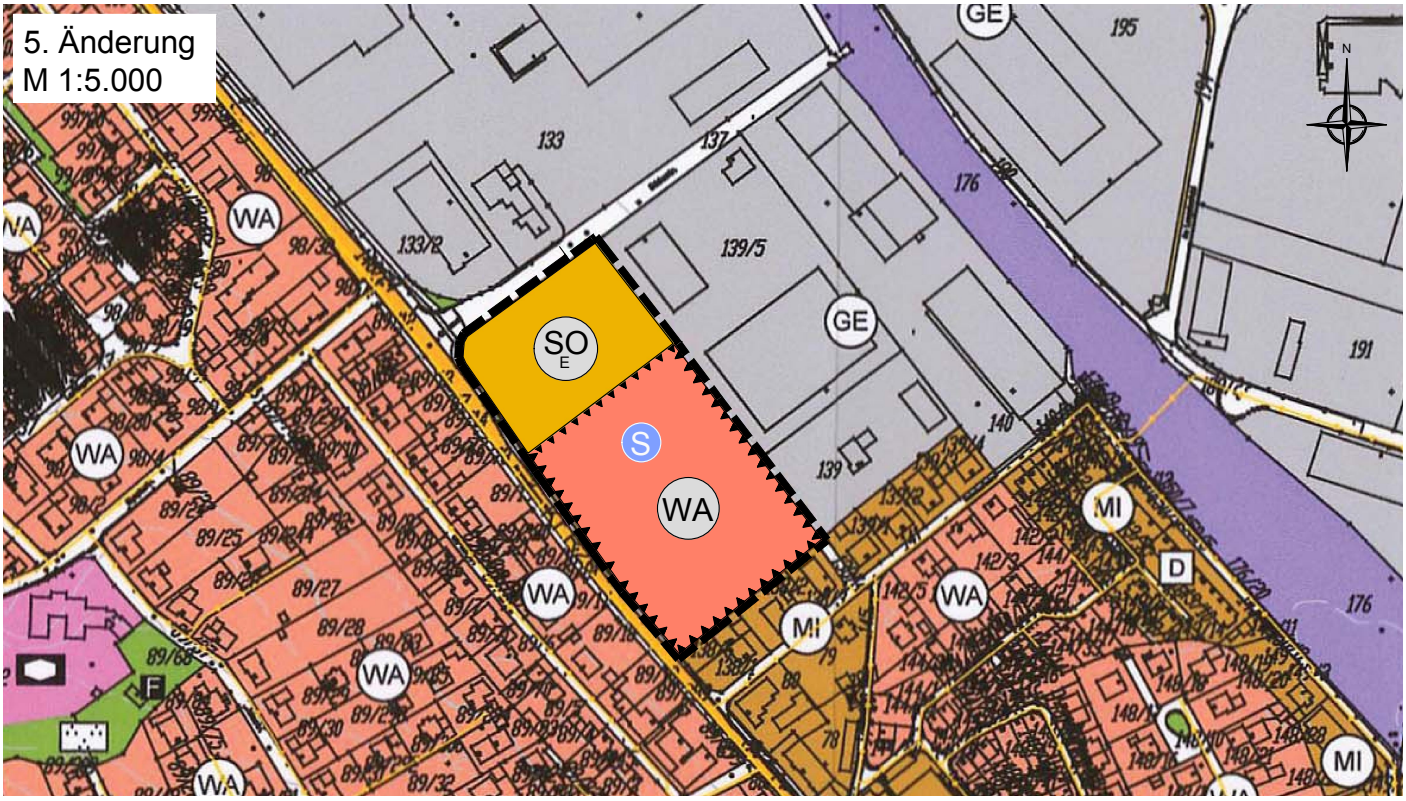
---

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am …… gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

   Obertraubling, den ……

   Rudolf Graß, Erster Bürgermeister

IV Planzeichnung



Zeichenerklärung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO E — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
- S — Wassersensibler Bereich
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Geltungsbereich der Änderung

Alle übrigen Planzeichen entsprechen den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungplans.

Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg

Flächennutzungsplan
5. Änderung

M 1:5.000

Entwurf 15.01.2018
Planverfasser:

EBB