

INHALT

I Begründung	3
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Anlass	3
1.2 Lage und Bestand	3
1.3 Bestandteile der Planung	3
2 Planungskonzeption	3
2.1 Planungsziele und Bedarf	3
2.2 Geplante Nutzung	5
2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte	6
2.4 Erschließung	6
2.5 Ver- und Entsorgung	6
2.6 Immissionen	7
2.7 Altlasten	7
2.8 Grünordnung	7
3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
3.1 Bestandsbeschreibung	8
3.2 Beschreibung des Eingriffs	8
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	8
3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	8
3.5 Ausgleichsmaßnahmen	9
4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	10
5 Flächenbilanz	10
II Umweltbericht	11
1 Einleitung	11
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans	11
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	11
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	11
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	15
3 Zusätzliche Angaben	16
3.1 Merkmale des Verfahrens	16
3.2 Monitoring	16
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt im Hauptort Obertraubling zwischen Regensburger Straße und dem Gewerbegebiet „An der Regensburger Straße“ ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Regensburger Straße II“ aufgestellt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits vorgezogen eingeleitet.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Obertraubling zwischen Regensburger Straße und dem Gewerbegebiet „An der Regensburger Straße“ in ebenem Gelände auf ca. 342 m ü. NN und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Es befinden sich keine Biotopstrukturen im Geltungsbereich.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 138, Gemarkung Obertraubling und ist umgeben von

- dem Gewerbegebiet „An der Regensburger Straße“ im Norden und Osten,
- der Regensburger Straße im Westen und
- dem geplanten allgemeinen Wohngebiet „An der Regensburger Straße III“ im Süden.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;
- Begründung;
- Schalltechnische Berechnungsergebnisse der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 28. Juli 2017.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Grundzentrum¹ im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereiches Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Das Teilraumgutachten² ordnet Obertraubling dem Schwerpunkt- raum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu.

¹ gem. Entwurf der Begründungskarte Zentrale Orte, Nahbereiche Regionalplan Region (11), Stand Juni 2015

² Teilraumgutachten Stadt-Umland Regensburg - Fachkonzept Wirtschaft

Aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist Obertraubling im Regionalplan Regensburg (11) als Siedlungsschwerpunkt mit besonderer Eignung für Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung¹ eingestuft. Ferner ist Obertraubling im Entwurf des Regionalplans Regensburg (11) als Grundzentrum festgelegt¹. 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.

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans wird das im zentralen Bereich von Obertraubling dargestellte ca. 0,7 ha große Gebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ausweisung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel die Grundversorgung im zentralen Ort Obertraubling zu sichern und die Errichtung eines zeitgemäßen Vollsortimenters zu ermöglichen.

Der Bedarf an großflächigem Einzelhandel ergibt sich aus den genannten übergeordneten Planungszielen für die Gemeinde Obertraubling. 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. Der Einwohnerzuwachs in Obertraubling beträgt in den Jahren 2000 – 2015 durchschnittlich 99 Einwohner pro Jahr. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Obertraubling und ermöglicht damit ein entsprechendes Angebot in Obertraubling. Die geplante Nutzung fügt sich zwischen Gewerbegebiet und den bestehenden Wohngebieten ein, wodurch die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal nachverdichtet wird. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Maßstab sichergestellt werden. Entscheidender Prüfmaßstab für die landesplanerische Beurteilung ist dabei die zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Versorgungsbereich (Begründung zu LEP-Ziel 5.3.3).

Die Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt anhand folgender Kenngrößen:

- sortimentsspezifische Kaufkraft je Einwohner (als landesweit einheitlicher Wert gemäß BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“);

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

- sortimentspezifische Flächenleistung je m² Verkaufsfläche (als landesweiter Durchschnittswert gemäß BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“);
- den Einzugsbereich des Vorhabens.

Für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs ist der jeweilige Nahbereich einschlägig, der im Fall der Gemeinde Obertraubling identisch mit dem Gemeindegebiet ist und 8.244 Einwohner (31.12.2016) umfasst. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in dem Sondergebiet eine maximale Verkaufsfläche von 1.320 m² für Lebensmittel einschließlich eines Backshops mit Verzehrereich sowie zusätzlich einem kleinflächigen Getränkemarkt zulässig. Mit der geplanten Verkaufsfläche wird die maximal zulässige Abschöpfung von 25 % der vorhandenen Kaufkraft eingehalten¹.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan, der die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zum Gegenstand hat, mit den LEP-Zielen zum Einzelhandel vereinbar ist.

Zusammenfassung

Durch das geplante Baugebiet wird durch das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel die Grundversorgung des Hauptorts Obertraubling verbessert. 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 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 zu erwarten sind.

2.2 Geplante Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.320 m² für Lebensmittel einschließlich eines Backshops mit Verzehrereich sowie einem zusätzlichen kleinflächigen Getränkemarkt ausgewiesen.

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen über 50 m wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände festgesetzt.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl kann der fehlende Grünflächenanteil als extensive Dachbegrünung (Mindestschichtdicke 10 cm) mit einem Anrechnungsfaktor von 0,3 nachgewiesen werden. Die damit mögliche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl wird im vorliegenden Fall zugelassen, da sich das geplante Sondergebiet aufgrund der Lage am Rand bestehender Gewerbegebiete städtebaulich einfügt und die erforderliche Anzahl der Parkplätze aufgrund fehlender Fläche sonst nicht hergestellt werden könnte. Der fehlende Grünflächenanteil wird durch eine Dachbegrünung kompensiert, so dass in kleinklimatischer Hinsicht sowie hinsichtlich der Pufferung von Niederschlagswasser keine erheblichen Auswirkungen durch die geringfügige Überschreitung zu erwarten sind.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse werden abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt. Einer Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H stehen die Belange der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht entgegen. Der Gesetzgeber hält nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H in Gemeindegebieten oder in Teilen des Gemeindegebietes für ausreichend.

¹ Landesplanerische Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 08.01.2018

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Erschließungsstraße des angrenzenden geplanten Wohngebiets (Bebauungsplan „An der Regensburger Straße III“). Diese angrenzende öffentliche Verkehrsfläche kann bis zur Hälfte als Abstandsfläche für die südöstliche Gebäudeseite genutzt werden (siehe Planzeichnung). Eine ausreichende Belichtung und Belüftung des südöstlich geplanten Wohngebiets „An der Regensburger Straße III“ ist aufgrund der zwischen den beiden Baugebieten verlaufenden Erschließungsstraße gewährleistet.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen.

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

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 Teilen 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.

2.4 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erfolgt über die Edekastraße.

Nach Gemeinderatsbeschluss wird die Regensburger Straße im Rahmen der Erschließung des Sondergebiets gemäß Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) mit einer Linksabbiegespur ausgestattet.

2.5 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Brandschutz

Über das Leitungsnetz kann ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden. Bei zusätzlichem Bedarf ist eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten des Eigentümers zu gewährleisten.

Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz der Gemeinde Obertraubling.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen zu errichtenden Schmutzwasserkanal in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Edekastraße, die über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Da das gesamte Netz in der Umgebung als Mischwasserkanalisation vorliegt und in der Nähe keine Möglichkeit besteht¹, das anfallende Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer einzuleiten, erfolgt die Einleitung des Schmutz- sowie des Niederschlagswassers vorläufig in die Mischwasserkanalisation in der Edekastraße. Bei einem zukünftigen Umbau des Mischsystems in ein Trennsystem können Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt angeschlossen werden.

Ob und in welchem Umfang Rückhaltezysternen notwendig sind, wird im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung geprüft. In Abstimmung mit der Gemeinde ist eine ausreichende Drosselung des Gesamtablaufs aus dem Plangebiet nachzuweisen.

2.6 Immissionen

Eine ergänzende schalltechnische Untersuchung² hat ergeben, dass die Immissionsbelastung des südöstlich angrenzenden Wohngebiets des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „An der Regensburger Straße III“ tags bei maximal 49 dB(A) liegt und somit als nicht relevant eingestuft werden kann. In der Nacht können Überschreitungen durch eine nächtliche Anlieferung sowie durch emissionsrelevante Anlagen (Lüftungsanlagen, Kühlaggregate) entstehen. Die Planung und Errichtung des Marktes mit der Anlieferung und anderen lärmrelevanten Anlagen (z.B. Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, usw.) muss so ausgeführt werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im geplanten allgemeinen Wohngebiet „An der Regensburger Straße III“ ein Immissionsrichtwertanteil von tags 49 dB(A) und nachts 37 dB(A) nicht überschritten wird.

Daher ist für den geplanten Einkaufsmarkt eine Nachtanlieferung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig und die Klima- und Lüftungsgeräte sind so auszulegen, dass durch diese keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind. Das Vorhaben ist entsprechend den in den Berechnungsergebnissen der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 28. Juli 2017 genannten Ausgangswerten (z.B. Lage der Anlieferungszone, des Presscontainers, Beschaffenheit der Klima- und Lüftungsgeräte) zu errichten und zu betreiben. In den Bauvorlagen ist die Übereinstimmung der Entwurfsplanung mit den in den Berechnungsergebnissen der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 28. Juli 2017 genannten Ausgangswerten in fachlich nachvollziehbarer Weise nachzuweisen (vgl. Textliche Hinweise Ziff. 9).

2.7 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

2.8 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbereich von Obertraubling in zentraler Lage an der Regensburger Straße und wird landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Die Fläche besitzt keine Gehölzstrukturen. Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist, das geplante Sondergebiet Einkauf trotz des

¹ Der nächste Bach/Graben befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m und hat nicht die erforderliche Aufnahmekapazität

² Schalltechnische Berechnungsergebnisse der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 28. Juli 2017

vorhabensbedingten hohen Versiegelungsgrads durch Gehölzpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Zur Verwirklichung dieses Ziels sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von ortsbildprägenden Bäumen 1. Ordnung entlang der Regensburger Straße und der Edekastraße,
- Gliederung des Parkplatzes durch Baumpflanzungen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsbereich von Obertraubling an der Regensburger Straße und wird landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Die Fläche besitzt keine Gehölz- oder Biotopstrukturen.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung, insbesondere das nördlich und östlich angrenzende Gewerbegebiet „An der Regensburger Straße“ geprägt. Boden und Lokalklima sind durch den mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vorbelastet. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird aufgrund der bestehenden Nutzungen insgesamt als gering eingeschätzt.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine 7.020 m² große landwirtschaftlich genutzte Fläche mit angrenzender Böschungsfläche in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (GFZ>0,35) umgewandelt.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von ortsbildprägenden Bäumen 1. Ordnung entlang der Regensburger Straße und der Edekastraße,
- Gliederung des Parkplatzes durch Baumpflanzungen.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden¹ in der folgenden Tabelle bewertet:

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/o
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/u
Landschaftsbild	I/u
∅	I/o

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Das Plangebiet wird der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von >0,35 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ A (hoher Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6. Es wird aufgrund der Baumpflanzungen entlang der Regensburger Straße und der Edekastraße ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgelegt.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche [m ²]	ermittelter Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf [m ²]
7.020	0,5	3.510

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Obertraubling erbracht.

Das Ökokonto der Gemeinde weist zurzeit auf einen Kompensationsumfang von 35.549 Wertpunkten (WP) auf¹. Nach der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan stellt sich der noch zur Verfügung stehende Kompensationsumfang des Ökokontos (Flurnummer 491, Gemarkung Sanding) wie folgt dar²:

Biotop- und Nutzungstyp Ausgangszustand	WP	Prognose	WP	Fläche [m ²]	Kompensationsumfang (Wertpunkte)
G11 Grünland intensiv	3	S123 naturnahes, mesotrophes Stillgewässer, wechselfeucht	14	1.010,8	11.119
G11 Grünland intensiv	3	B212 Feldgehölz	10	3.490	24.430
Summe				4.501	35.549

Nach der Abbuchung des ermittelten Kompensationsbedarfs von 3.510 m² verbleibt im Ökokonto eine Fläche von 991 m². Daraus errechnet sich folgender restlicher Kompensationsumfang:

¹ Überhang aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zur Errichtung eines Kunstrasenfeldes in Oberhinkofen, Flora Fauna Partnerschaft 10.03.2016

² Vgl. Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Errichtung eines Kunstrasenfeldes in Oberhinkofen, Flora Fauna Partnerschaft 10.03.2016, S. 17,

Biotop- und Nutzungstyp Ausgangszustand	WP	Prognose	WP	Fläche [m²]	Kompensationsumfang (Wertpunkte)
G11 Grünland intensiv	3	B212 Feldgehölz	10	991	6.937
Summe					6.937

Der verbleibende Kompensationsumfang im Ökokonto beträgt damit 6.937 Wertpunkten.

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird als Ackerfläche intensiv genutzt und ist aufgrund der seit Jahren praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage im Ort 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.

Durch das Vorhaben ist keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	6.828
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	6.828

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist. Das Plangebiet befindet sich aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im wasser-sensiblen Bereich.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Bei der vorliegenden Planung sind die Grundsätze des Umweltschutzes folgendermaßen berücksichtigt:

- Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung: Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und zur Vermeidung von Abflussspitzen gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.
- Durch das Vorhaben wird ein Gebiet unter Verwendung bzw. durch den Ausbau vorhandener Infrastruktureinrichtungen erweitert.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Der Umweltzustand ist im Teil I der Begründung dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier sind weder Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie festgestellt; die amtliche Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt weist keine relevanten Artvorkommen auf. Die vorliegenden Aussagen basieren auf einer Potential- und Relevanzprüfung. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen (intensive Landwirtschaft, angrenzende Siedlungsgebiete ist das Plangebiet für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Mit dem Vorhaben ist die Umwandlung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der beschriebenen geringen Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden im Plangebiet besitzt eine hohe natürliche Ertragsfunktion und ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Der Boden hat eine geringe Durchlässigkeit und ist für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde ab Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von ca. 4,50 m eine homogene Schluffschicht erkundet. Unterlagert wird diese Schluffschicht von Kiesen.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Plangebiet verändert bzw. überbaut; eine ca. 0,7 ha umfassende Fläche mit Böden hoher natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung.

Ergebnis:

Es sind baubedingte Auswirkungen hoher Erheblichkeit, anlagebedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Regensburg und der Gemeinde Obertraubling sind keine Grundwassermesspegel in Obertraubling bekannt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde in der ca. 4,50 tiefliegenden Kiesschicht gespanntes Grundwasser festgestellt.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden die Auswirkungen durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet durch die vorgesehene Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vermindert. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingt aufgrund der Bauarbeiten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist aufgrund der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen. Das anlage- und betriebsbedingte Risiko der Kontaminierung des Grundwassers (z.B. durch Verkehrsflächen) kann durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermieden werden.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3 Eingriffsregelung. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für Klima und Lufthygiene und ist durch die dort zurzeit praktizierte intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Auswirkungen:

Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet. Demgegenüber vermindern sich die kleinklimatischen Belastungen, die zurzeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3 Eingriffsregelung.

Auswirkungen:

Für das Orts- und Landschaftsbild ist mit der Ausweisung des Wohngebiets im Zentrum von Obertraubling keine erhebliche Beeinträchtigung verbunden. Das Plangebiet wird durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen in das Ortsbild eingebunden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen der westlich angrenzenden Regensburger Straße, der nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke München - Regensburg sowie des östlich anschließenden Gewerbegebiets vorbelastet.

Auswirkungen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das angrenzende Wohngebiet (Bebauungsplan „An der Regensburger Straße III“) wird durch Nutzungsbeschränkungen (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.6) ausreichend geschützt.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Bodendenkmäler.

Ca. 0,5 km südlich des Plangebietes befindet sich die als Baudenkmal geschützte katholische Pfarrkirche St. Georg (D-3-75-179-1).

Auswirkungen:

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 Teilen 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.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	anlagenbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	mittel	gering	hoch
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen der Umweltzustand im Plangebiet nicht wesentlich verbessern. Einerseits könnte eine ca. 0,7 ha große Fläche mit Böden von hoher natürlicher Ertragsfunktion als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten werden. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Versorgungssituation im sowohl fußläufigen als auch mit öffentlichem Personennahverkehr sehr gut zu erreichenden zentralen Bereich von Obertraubling nicht verbessert werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Tiere und Pflanzen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Boden

Eine Verringerung des Versiegelungsgrads ist vorhabensbedingt nicht möglich.

Wasser

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und zur Vermeidung von Abflussspitzen gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Klima und Lufthygiene

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen sind keine Maßnahmen vorgesehen. Die geplanten Nutzungen werden im Vergleich zur momentan landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten zu keiner Verschlechterung des Klimas und der Lufthygiene im Plangebiet führen.

Orts- und Landschaftsbild

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Mensch

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Obertraubling erbracht.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder vergleichbare Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Baugebiete gibt es in Obertraubling zurzeit nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des aktuell gültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling durchgeführt.

3.2 Monitoring

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

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Regensburger Straße II“ ermöglicht die Errichtung eines zeitgemäßen Vollsortimenters und verbessert die Grundversorgung im Hauptort Obertraubling. Durch die Ausweisung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in zentraler Lage nachverdichtet.

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit guten Ertragsbedingungen. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen wird das anfallende Niederschlagswasser auf dem Privatgrundstück zurückgehalten und das Plangebiet durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Regensburger Straße und der Edekastraße in das Ortsbild eingebunden.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Obertraubling erbracht.