Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

Bebauungsplan „An der Regensburger Straße III“

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

20.08.2019
mit redaktionellen Anpassungen vom 06.11.2019 und 18.11.2019

PrNr. 509003

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

1 Allgemeine Angaben 3
1.1 Anlass 3
1.2. Verfahren 3
1.3 Lage und Bestand 3
1.4 Bestandteile der Planung 4
2 Planungskonzeption 4
2.1 Planungsziele und Bedarf 4
2.2 Geplante Nutzung 7
2.2.1 Art der baulichen Nutzung 7
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung 7
2.2.3 Bauweise 7
2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten 7
2.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche 8
2.2.6 Stellplätze 8
2.2.7 Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht, Wohnwege 8
2.2.8 Abstandsflächen 9
2.2.9 Höhenlage 12
2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte 14
2.4 Erschließung 14
2.5 Ver- und Entsorgung 14
2.6 Immissionen 15
2.7 Altlasten 16
2.8 Grünordnung 17
3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 17
4 Flächenbilanz 17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling plant im Hauptort Obertraubling zwischen Regensburger Straße und dem Gewerbegebiet „An der Regensburger Straße“ ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan „An der Regensburger Straße III“ aufgestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertraubling war das Plangebiet ursprünglich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits vorgezogen eingeleitet und ist bereits abgeschlossen. Im gültigen Flächennutzungsplan ist damit das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert im nordwestlichen Teil entlang der dort verlaufenden Verkehrsflächen aus topographischen und erschließungstechnischen Gründen in einer Tiefe von ca. 0,9 m den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „An der Regensburger Straße II“. In diesem Bereich ersetzen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans die Planzeichnung, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „An der Regensburger Straße II“ in der Fassung vom 31.08.2018, bekanntgemacht am 21.03.2019.

1.2. Verfahren

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die festgesetzte Grundfläche mit 3.501 m² Fläche eine Größe von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nicht überschreitet. Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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 § 13a Abs. 1 Satz 4 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.
- 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.

Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

1.3 Lage und Bestand

Das ca. 1,28 ha große Plangebiet, bestehend aus den Grundstücken Flurnummern 146/24 (Teilfläche), 138, 138/7 (Teilfläche), jeweils Gmkg. Obertraubling, liegt im innerörtlichen Bereich von Obertraubling zwischen Regensburger Straße und dem Gewerbegebiet „An der Regensburger Straße“ in nahezu ebenem Gelände auf ca. 342,20 – 342,90 m ü.NN. Das Niveau der angrenzenden Regensburger Straße liegt im Mittel auf 344 m ü.NN etwas höher. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamt für Umwelt im wassersensiblen Bereich. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch zeitweises hoch anstehendes Grundwasser.
Es befinden sich keine Biotopstrukturen im Geltungsbereich.

Das Plangebiet ist umgeben von

- dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Norden (Bebauungsplan „An der Regensburger Straße II“),
- dem Gewerbegebiet „An der Regensburger Straße“ im Osten (Bebauungsplan „An der Regensburger Straße I“),
- der Regensburger Straße im Westen und
- einem Gebiet mit Mischnutzungen im Südosten.

1.4 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;
- Begründung;
- Schalltechnische Untersuchung der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH in der Fassung vom 07.08.2019.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Planungsziele

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Grundzentrum[1] im Verdichtungsraum des Stadtumlandbereiches Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Das Teilraumgutachten[2] ordnet Obertraubling dem Schwerpunktraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu.

Aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist Obertraubling im Regionalplan Regensburg (11) als Siedlungsschwerpunkt mit besonderer Eignung für Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung[3] eingestuft. Gemäß dem Regionalplan sollen Siedlungsschwerpunkte in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

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.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird das im innerörtlichen Bereich von Obertraubling liegende ca. 1,28 ha große Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der hohen Nachfrage insbesondere nach kleinen Baugrundstücken und Wohnungen beabsichtigt die Gemeinde,

[1] gem. Entwurf der Begründungskarte Zentrale Orte, Nahbereiche Regionalplan Region (11), Stand Juni 2015
[2] Teilraumgutachten Stadt-Umland Regensburg - Fachkonzept Wirtschaft
[3] gem. Ziel 2.3 Regionalplan Regensburg (11), Stand Januar 2011

in diesem zentral gelegenen Gebiet die Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie Doppel- und Reihenhäusern in verdichteter Bauweise zu ermöglichen. Das Plangebiet soll damit einen städtebaulichen Übergang zwischen dem nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem vergleichsweise weniger dicht bebauten Wohngebiet westlich der Regensburger Straße abbilden. Nördlich des Plangebiets grenzt das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Bebauungsplan „An der Regensburger Straße II“, bekanntgemacht am 21.03.2019) an, welches für das Plangebiet eine nah gelegene Grundversorgung gewährleistet.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung[1] landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Obertraubling wird von folgender Bevölkerungsentwicklung ausgegangen:

Jahr 2016[2]:	8.244 Personen
Jahr 2018 (Stichtag 31.12.2018):	8.406 Personen
Jahr 2026 (Prognose):	9.300 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 10 Jahren von ca. 1.000 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 100 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl.[3]

Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Personen[4] pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 500 m^2 pro Wohneinheit[5] ergibt sich <u>für den prognostizierten Einwohnerzuwachs</u> folgende Nettowohnbaufläche in den nächsten 10 Jahren:

Zuwachs von 1.000 Einwohnern / 2,3 Personen pro WE x 500 m^2 = ca. 22 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 (Entwicklung zu 2,1 Personen pro WE) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche:

Zuwachs von 1.000 Einwohnern / 2,1 Personen pro WE[6] x 500 m^2 = 24 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche[7] (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 30 ha.

Darüber hinaus ist auch <u>für die bestehende Bebauung</u> von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,1 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 340 Wohneinheiten (8.244 Einwohner/2,1 Personen pro

---

[1] Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Obertraubling bis 2034, hrsg. im April 2016
[2] Statistik kommunal 2017, Bay. Landesamt für Statistik
[3] Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Obertraubling bis 2034, hrsg. im April 2016, Graphik zur Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
[4] Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling
[5] Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obertraubling
[6] Angenommene Belegungsdichte pro Wohneinheit in den nächsten Jahren auf Grundlage des allgemeinen Trends der Entwicklung der Belegungsdichte im Landkreis Regensburg
[7] Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

WE - 8.244 Einwohner/2,3 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 17 ha (340 WE x 500 m^2). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 21 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs) in ha	30
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	21
∑ in ha	**51**

Baulandreserven im gültigen Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertraubling sind insbesondere in den Ortsteilen Obertraubling und Oberhinkofen teilweise großflächige Baulandreserven dargestellt. Die Baulandreserven befinden sich alle am Ortsrand und würden im Falle einer Aktivierung bisher unbebaute Landschaftsteile in Anspruch nehmen. Beim vorliegenden Bebauungsplan dagegen handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung an einem vollständig umbauten und bereits erschlossenen Standort im Hauptort Obertraubling.

Baulücken

Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet Obertraubling sind zum großen Teil bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Die Gemeindeverwaltung verfügt zurzeit (Stand 14.10.2019) über 1 freie Bauparzelle im Ortsteil Oberhinkofen.

Nachfrage

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Obertraubling. Obwohl keine Bauparzellen beworben werden, liegen der Verwaltung zurzeit 330 Anfragen nach Bauplätzen vor (Stand 14.10.2019).

Fazit und Zusammenfassung

Obertraubling liegt im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereiches Regensburg und gilt regionalplanerisch als Siedlungsschwerpunkt. Auf Grund der zurzeit bekannten knappen Wohnraumsituation im Stadt- und Umlandbereich von Regensburg ergibt sich schon allein aus dieser Tatsache die Notwendigkeit, insbesondere bei Vorhaben im zentralen Ortsbereich eine im Vergleich zur bisherigen Bebauung verdichtete Bauweise anzustreben. Dies gilt ebenso unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Innenverdichtung. Im vorliegenden Fall wird durch die verdichtete Bauweise städtebaulich ein Übergang zwischen dem nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem vergleichsweise weniger dicht bebauten Wohngebiet südwestlich der Regensburger Straße geschaffen. Die geplante Bebauung für den vorliegenden Bebauungsplan wurde aus den folgenden Planungsmaßgaben abgeleitet:

- Die demographisch bedingt kleiner werdenden Haushaltsgrößen erfordern entsprechend kleinere Grundstücksgrößen. Dies ist insbesondere auch der veränderten Freizeitgestaltung geschuldet, in der die „Gartenarbeit“ einen geringeren Stellenwert einnimmt.

- Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen bis hin zu Singlewohnungen erfordert einen höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen zeitgemäßen Zuschnitts.
- Die Baukörper im Nordwesten und die Reihenhausbebauung im Nordosten sowie die Gemeinschaftsgaragen (Garagenriegel entlang der Regensburger Straße) dienen als bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung des Wohngebiets vor Verkehrs- und Gewerbelärm.

2.2 Geplante Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bestehend aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 10 ausgewiesen.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig, da das Plangebiet hinsichtlich der Breite der Erschließungsstraßen, des vergleichsweisen hohen Anteils an nicht zur dauerhaften Befahrung ausgelegten Wohnwegen und privaten Verkehrsflächen sowie hinsichtlich der Anzahl der öffentlichen Stellplätze für derartige Nutzungen nicht geeignet ist.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Tiefgaragen mit einer entsprechenden Überdeckung und Begrünung (s. Ziff. 10.3) können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit 50% angerechnet werden.

In den Teilgebieten WA1 bis WA8 und WA10 werden die Obergrenzen für GRZ und GFZ eingehalten. Im Teilgebiet WA9 wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,45 zugelassen, da dieses Teilgebiet aufgrund der Lage am nördlichen Rand des Plangebiets (Eckgrundstück) auf der Nordwest- und Südostseite von privaten Verkehrsflächen umgeben ist, die bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt werden.

Gemeinschaftsflächen (z. B. Wohnwege, Garagen, etc.) können anteilig bei der Größe der zugeordneten Baugrundstücke für die Gebäude berücksichtigt werden.

2.2.3 Bauweise

Die Bauweise ist in Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen geregelt. Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppel- und Reihenhäusern (Teilgebiete WA1-WA7, WA9, WA10) sowie für das Teilgebiet WA8 eine abweichende Bauweise mit Reihenhäusern vorgesehen. Die abweichende Bauweise für WA8 ergibt sich daraus, dass die Reihenhauszeile bei Errichtung sämtlicher Gebäude eine Länge von über 50 m erreichen kann, sowie das südlichste Reihen(end)haus (H42) keinen Abstand zur seitlichen (südlichen) Grundstücksgrenze einhalten kann.

2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 32 Doppelhaushälften mit max. 1 Wohneinheit,
- 10 Reihenhauseinheiten mit max. 1 Wohneinheit
- 1 Einzelhaus mit max. 9 Wohneinheiten,
- 1 Einzelhaus mit max. 14 Wohneinheiten.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird das im Plangebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen gesteuert. Damit werden verkehrliche Konflikte, die eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirken könnten, vermieden.

2.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen und Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen sowie für Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftscarports, Gemeinschaftsstellplätze und Besucherstellplätze bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche. Zur Ermöglichung einer verdichteten Bauweise und unter Berücksichtigung der Gewährleistung des Brandschutzes dürfen die Baugrenzen durch Terrassen, Balkone, Erker und Eingangsüberdachungen bis max. 3 m überschritten werden.
Außerhalb dieser in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Flächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 20 m^2 pro Gebäude in der jeweils festgesetzten Hausform, Versickerungsanlagen, bauliche Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Schallschutzanlagen), Spielplätze sowie Einhausungen und Sammelstellen für Abfallbehälter, ausgenommen an rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

2.2.6 Stellplätze

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obertraubling in der Fassung vom 19.11.2013 sind pro Einfamilienhaus 2 Stellplätze bereit zu stellen. Diese sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück der Wohnbebauungen zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein und sollte ein geeignetes Grundstück in der Nähe bestehen, so sind die erforderlichen Stellplätze dort zu errichten. Dies kann in den Teilgebieten WA1, WA6-WA9 realisiert werden. In den Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Obertraubling ist für das Verhältnis von Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein müssen
Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze der Teilgebiete WA2-WA5 sowie WA10 wird im Südwesten des Planungsgebiets ein separater Garagenhof errichtet. Begründet wird dies mit der nicht zur dauerhaften Befahrung ausgelegten verkehrlichen Erschließung mittels Wohnwegen (in der Planzeichnung in den Farben Orange und Türkis dargestellt) der vorgenannten Teilgebiete. Die Stellplätze müssen unabhängig des Herstellungsortes spätestens bei Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen hergestellt sein.

Zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen sind für das Plangebiet Besucherstellplätze erforderlich. Hierfür werden in vorgenanntem Garagenhof 5 öffentliche Stellplätze als Besucherstellplätze errichtet, die spätestens mit Bezugsfertigkeit des gesamten Planungsgebiets fertiggestellt werden müssen. Ein weiterer Besucherstellplatz wird in der öffentlichen Erschließungsstraße auf Höhe des Spielplatzes errichtet.

Durch die meist begrenzte Individualmobilität von Senioren der einkommensorientierten Förderstufe I ist pro Altenwohngruppe – abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obertraubling – lediglich ein Stellplatz notwendig.

2.2.7 Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht, Wohnwege

Um dauerhaft eine gesicherte Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu gewährleisten, werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen zu belasten mit Geh-, Fahrt und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde für die Allgemeinheit“ mit Geh-, Fahrt und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde für die Allgemeinheit belastet. Die in der Planzeichnung dargestellten Wohnwege werden mit einem Geh-, Fahrradfahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Allgemeinheit belastet.

Die in der Planzeichnung dargestellte private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt zum GWB 1“ dient diesem Gebäude als Zufahrt.

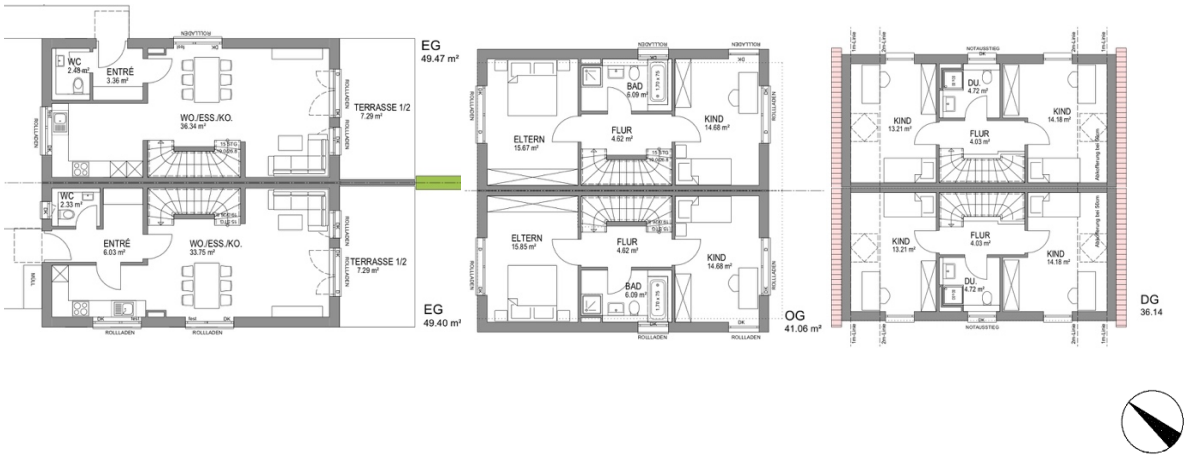
2.2.8 Abstandsflächen

Zur Ermöglichung einer verdichteten Bauweise finden die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Anwendung. Dabei wird im vorliegenden Fall nicht von der Möglichkeit der (pauschalen) Herabsetzung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen Gebrauch gemacht, sondern der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen und Wandhöhen Außenwände gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BauGB fest, vor denen Abstandsflächen abweichender Tiefe gelten. Die im Mindestmaß einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten und vermaßten Baugrenzen.
Die Festsetzung der abweichenden Abstandsflächen durch entsprechende Außenwände rechtfertigt sich in städtebaulicher Hinsicht vor dem Hintergrund des Planungsziels eines verdichteten Wohngebiets mit kleineren Grundstücksparzellen an dieser integrierten Innenstadtlage.

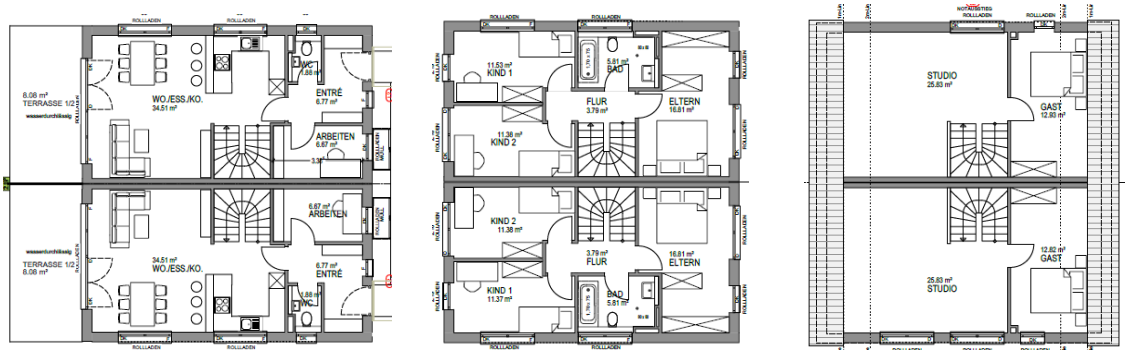
Entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden im Bebauungsplangebiet mit einer Kombination aus Baugrenzen und Wandhöhen-Festsetzungen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen dürfen. Einer Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,5 H stehen die Belange der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht entgegen. Nach der gesetzlichen Wertung gewährleistet ein Abstand von 0,5 H regelmäßig eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Grundstücken und Gebäuden und sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).
Auch an Giebelseiten, an denen nur ein Abstand von 2,5 m bis zur Grundstückgrenze eingehalten wird, ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung über die Traufseiten gewährleistet, welche eine Tiefe der Abstandsflächen von mindestens 0,5 H aufweisen.

Für die geplanten Doppel- und Reihenhäuser kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung auf Grundlage der nachfolgenden Beispielgrundrisse gewährleistet werden:

Doppelhäuser H1-H10, H14-H17,	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss	Belichtung und Belüftung über Nordwest- und Südostseite sowie über die Nordostseite (nordöstliche Doppelhaushälfte) bzw. über die Südwestseite (südwestliche Doppelhaushälfte). Sofern im Dachgeschoss keine Dachflächenfenster eingebaut werden, so erfolgt die Belichtung und Belüftung nur über die Giebelseiten.

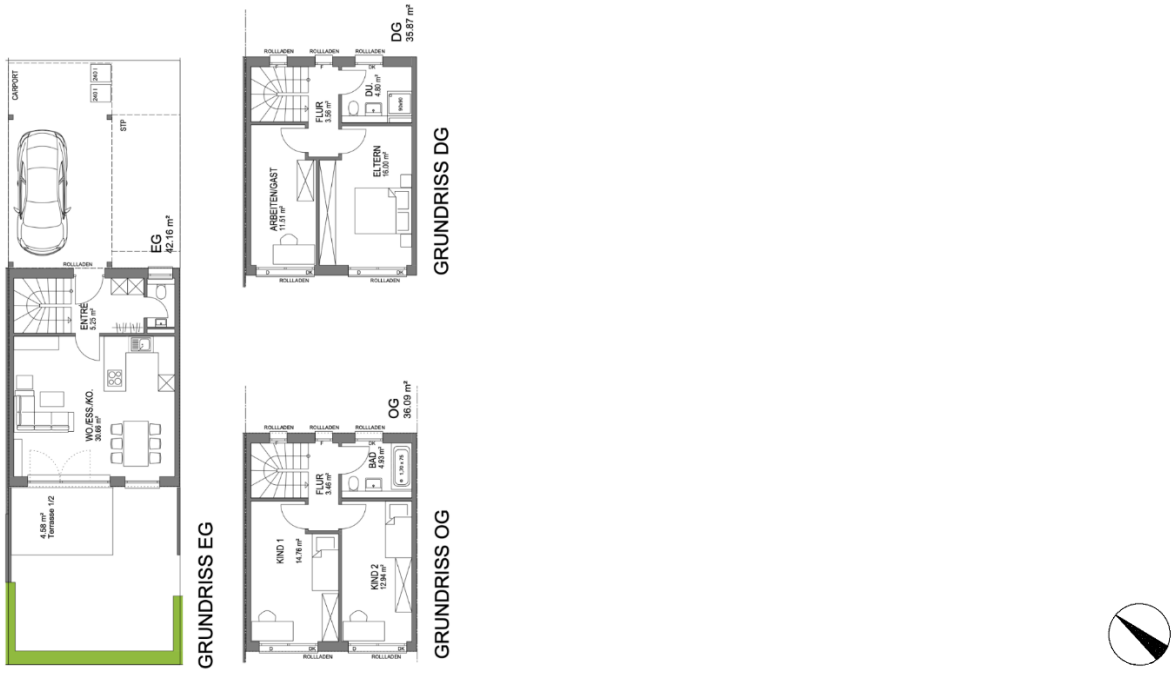


Doppelhäuser H21-H32	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss	Belichtung und Belüftung über Nordost- und Südwest sowie über die Südostseite (nordöstliche Doppelhaushälfte) bzw. über die Nordwestseite (südwestliche Doppelhaushälfte). Sofern im Dachgeschoss keine Dachflächenfenster eingebaut werden, so erfolgt die Belichtung und Belüftung nur über die Giebelseiten.



Reihenhäuser H11-H13, H18-H20	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss	Belichtung und Belüftung über Nordwest- und Südostseite sowie über die Nordostseite (nördliches Reiheneckhaus) bzw. über die Südwestseite (südliche Reiheneckhaus).

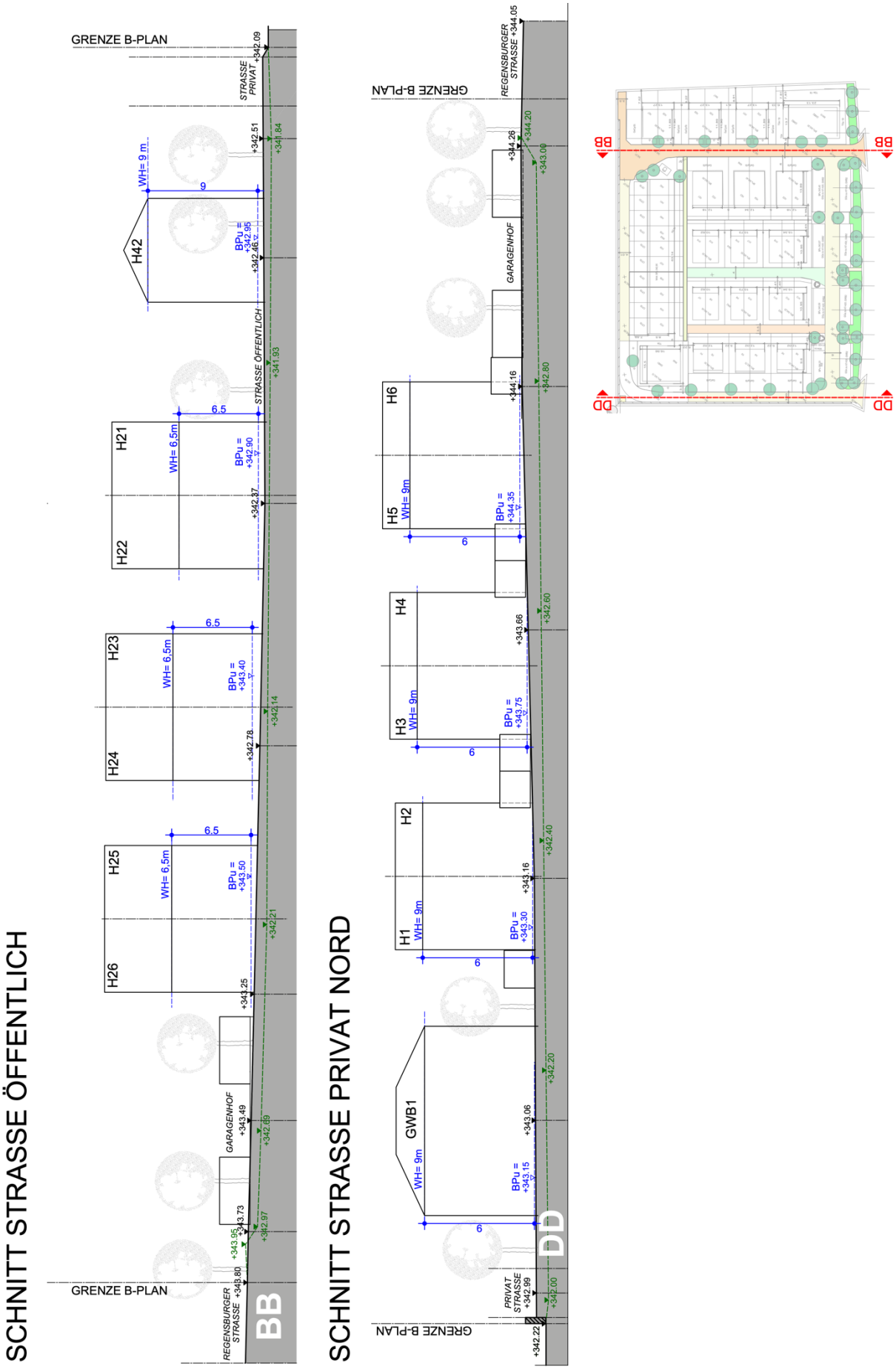
Reihenhäuser H33-H42	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss	Belichtung und Belüftung über Südwestseite.



2.2.9 Höhenlage

Das ursprüngliche Niveau des Plangebiets liegt ca. 1,20 m bis 1,70 m unter dem Niveau der südwestlich gelegenen Regensburger Straße. Zur Anbindung der inneren Verkehrsflächen an die Regensburger Straße wird das Niveau des Plangebiets im südwestlichen Teil um ca. 1 m angehoben. Im nordwestlichen Teil entspricht die Höhenlage des Plangebiets in etwa dem Niveau des natürlichen Geländeverlaufs.
Da ein Teil der Verkehrsflächen unmittelbar am nordöstlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets verläuft ist hier aus erschließungstechnischen Gründen die Errichtung einer Stützmauer zulässig. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird zu diesem Zweck in einer Tiefe von ca. 0,9 m der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „An der Regensburger Straße II“ überlagert (vgl. Begründung Kap. 1.1).

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, der privaten Verkehrsflächen sowie der Flächen, die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, ist in der Planzeichnung durch Höhenkoten in m ü.NN festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt der in der Planzeichnung im jeweiligen Bauraum festgesetzte untere Bezugspunkt (BPu) in m ü. NN, der sich am Niveau der jeweiligen Verkehrsflächen orientiert (vgl. nachfolgende Schemaschnitte).


SCHNITT STRASSE ÖFFENTLICH
GRENZE B-PLAN
STRASSE PRIVAT
STRASSE ÖFFENTLICH
GARAGENHOF
REGENSBURGER STRASSE
BB
H42
H21
H22
H23
H24
H25
H26
WH= 9 m
WH= 6,5m
BPu = +342.95
BPu = +342.90
BPu = +343.40
BPu = +343.50
SCHNITT STRASSE PRIVAT NORD
GRENZE B-PLAN
REGENSBURGER STRASSE
GARAGENHOF
PRIVAT STRASSE
DD
GWB1
H1
H2
H3
H4
H5
H6
WH= 9m
BPu = +343.30
BPu = +343.75
BPu = +344.35
BPu = +343.15

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamt für Umwelt im wassersensiblen Bereich. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch zeitweises hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

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

Das geplante Baugebiet wird über zwei Zufahrten an die bestehende „Regensburger Straße“ angebunden. Zusätzlich wird das Plangebiet im Südosten über den aktuell bestehenden Stichweg mit der südöstlich des Plangebiets verlaufenden Bahnhofsstraße verbunden.

Die innere Erschließung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage, über private Verkehrsflächen, über Flächen zu belasten mit Geh- und Fahrt- und Leitungsrechten sowie über private Wohnwege.

Die geplanten Erschließungsstraßen liegen etwas unterhalb des Niveaus der Regensburger Straße und fallen in Richtung Nordosten weiter ab. In der Planzeichnung sind Höhenkoten für die geplanten Straßen festgelegt. Diese belaufen sich auf 343,73 m üNN bzw. 344,26 m üNN direkt am Anschluss zur Regensburger Straße. Der tiefste geplante Punkt in der öffentlichen Verkehrsstraße liegt bei 342,37 m üNN, so dass der Anschluss an den Stich zur Bahnhofstraße erfolgen kann.

Um die nordwestliche Erschließungsstraße entsprechend der geplanten Höhenlage herstellen zu können, ist es erforderlich, den angrenzenden Grünstreifen des Bebauungsplangebietes „An der Regensburger Straße II“ zu überplanen. Der entstehende Höheunterschied zum angrenzenden Sondergebiet kann in diesem Bereich durch eine Stützmauer ausgeglichen werden (vgl. Begründung Kap. 1.1 und Kap. 2.2.8).

Das Plangebiet ist über die bestehende Bushaltestelle „Obertraubling Edekastraße“ durch den ÖPNV erschlossen.

Im Übrigen liegt das Plangebiet im innerörtlichen Bereich von Obertraubling. Der Ortskern von Obertraubling, der Bahnhof sind ebenso fußläufig erreichbar wie Einrichtungen der Nahversorgung (Supermarkt, Drogerie, etc.).

2.5 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Brandschutz

Über das Leitungsnetz kann ein Löschwasserbedarf von 96 m^3/h für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden. Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei einem übersteigenden Bedarf eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer 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.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Da das gesamte Netz in der Umgebung als Mischwasserkanalisation besteht und in der Nähe keine Möglichkeit besteht[1], das anfallende Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer einzuleiten, erfolgt die Einleitung des Schmutz- sowie des Niederschlagswassers über eine Verbindung im Nordosten in die Mischwasserkanalisation in der Edekastraße. Bei einem zukünftigen Umbau des Mischsystems in ein Trennsystem können Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Bebauung wird in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Ob und in welchem Umfang Rückhaltezisternen notwendig sind, ist im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung zu prüfen. Das Niederschlagswasser der Gebäude WA9 und WA10 sowie das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet und bei Bedarf innerhalb des Plangebiets vergleichmäßigt. Im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung ist in Abstimmung mit der Gemeinde eine ausreichende Drosselung des Gesamtablaufs aus dem Plangebiet nachzuweisen.

Zur Begrenzung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge sind Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

2.6 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einflussbereich der Bahnstrecke München-Regensburg, der Regensburger Straße und von den umliegenden Gewerbebetrieben. Von diesen gehen nicht unerhebliche Lärmimmissionen für das Plangebiet aus. Die für das Plangebiet erstellte schalltechnische Untersuchung[2] kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Immissionsbelastung durch Schienen- und Verkehrslärm beträgt bis zu 66 dB(A) tagsüber und 61 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht werden insbesondere zur Nachtzeit durch den Schienenverkehr überschritten.
- Die Immissionsbelastung durch das angrenzende Gewerbegebiet beträgt bis zu 62 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts. Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55/40 dB(A) Tag / Nacht wird abschnittsweise überschritten. Durch die Gebäudeabschirmung des nordwestlich gelegenen Lebensmittelmarkts ist zukünftig mit einer Verbesserung zu rechnen.

[1] Der nächste Bach/Graben befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m und hat nicht die erforderliche Aufnahmekapazität
[2] Schalltechnische Untersuchung der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 07.08.2019

Die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sieht vor, bei Überschreitungen der Orientierungswerte zusätzlich mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen zu untersuchen. Bezüglich möglicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist festzustellen, dass der Gewerbe- und Schienenlärm durch eine Lärmschutzwand aufgrund der Entfernung der Lärmquellen nicht ausreichend effektiv abgeschirmt werden kann. Eine Lärmschutzwand entlang der Regensburger Straße zur Abschirmung des Verkehrslärms wäre nicht sinnvoll bzw. zweckmäßig, da eine solche Wand städtebaulich in Bezug auf die anliegenden Wohnbebauungen trennende Wirkung hätte, was an diesem innerörtlichen Standort nicht angemessen wäre.

Der Schutz des Plangebietes vor Lärmimmissionen wird stattdessen durch eine Kombination von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (bauliche und technische Vorkehrungen, geregelt in Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen) und baulichen Schallschutzmaßnahmen (Ziff. 8.2 der textlichen Festsetzungen) erreicht.

Hierzu wird zunächst jeweils entlang der an den äußeren Grenzen der zukünftigen Baugebiete im Westen, Norden und Osten, d.h. zu den relevanten Schallquellen hin, eine abschirmende Lärmschutzeinrichtung mit entsprechenden Mindesthöhen und Mindestdämmung festgesetzt. Die abschirmende Wirkung dient sämtlichen Gebäuden und Flächen im Inneren des Plangebiets (WA 1 bis WA 10).

Als eine entsprechende Lärmschutzeinrichtung können dabei auch die Gebäude fungieren, wenn diese mit ihrer Firsthöhe die festgesetzten Mindesthöhen sicherstellen und sie gleichzeitig die Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfüllen. Insoweit ist nach Westen zur Regensburger Straße als abschirmende Lärmschutzeinrichtung z. B. eine durchgehende Bebauung mit Garagen (Durchgänge sind immissionswirksam zu schließen) möglich, ebenso wie etwa nach Norden und Osten die vorgesehenen Doppelhäuser, Reihenhäuser und das Mehrfamilienhaus als abschirmende Lärmschutzeinrichtung fungieren können.

Damit die abschirmende Wirkung bei Aufnahme schutzbedürftiger Nutzungen in den WA 1 bis 10 vorhanden ist, wird festgesetzt, dass sämtliche Lärmschutzrichtungen mit Abschirmungswirkung vor einer Aufnahme entsprechender schutzbedürftiger Nutzungen in den WA 1 bis 10 errichtet sein müssen.

Darüber hinaus werden fassaden- und stockwerksbezogene bauliche Schallschutzmaßnahmen an den belasteten Fassadenbereichen festgesetzt. In Abhängigkeit von dem von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Maß der Belastung an den jeweiligen Fassadenbereichen sind an den in der Anlage „Bauliche Schallschutzmaßnahmen“ mit den L1 bis L4 gekennzeichneten Fassaden, bauliche Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Soweit hierdurch im Einzelfall für die Belüftung notwendige Fenster an manchen Fassaden unzulässig sein sollten, kann nach Auffassung der Gemeinde durch entsprechende bauliche Maßnahmen bzw. Maßnahmen Gebäudegestaltung (s. Beispielgrundrisse) sichergestellt werden, dass die Anforderungen an Belüftung und Belichtung gewahrt sind.

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass mit der vorstehend dargestellten Kombination von Maßnahmen trotz der erheblichen, auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

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 aktuell landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Die Fläche besitzt keine Gehölzstrukturen.
Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist neben der Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild eine möglichst hochwertige Gestaltung des Innenraums zu erreichen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von einheimischen Laubbäumen entlang der Regensburger Straße;
- Pflanzung einer Schnitthecke entlang der Garagen an der Regensburger Straße;
- Festsetzung einer intensiven Begrünung auf den Dächern der Tiefgaragen außerhalb der befestigten Flächen (Wege, Plätze, Terrassen etc.); die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens die Pflanzung von Bäumen 3. Ordnung und Sträuchern erlauben.
- Pflanzungen von Heckenstrukturen und Bäumen im Bereich der Wohnbebauung.

3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der Lage im Kernort und der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) 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.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz	**[m²]**
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	12.878
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	8.569
Private Verkehrsflächen, Flächen zu belasten mit Geh- und Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde für die Allgemeinheit, Wohnwege, Stützmauern	2.115
Öffentliche Verkehrsflächen	699
Öffentliche Grünfläche	426