




Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Brunnwiesen-Oberhinkofen“**

Begründung

Aufgestellt: Regensburg, 02.08.2010
Geändert: Regensburg, 29.11.2010
Geändert: Regensburg, 25.03.2011

Projekt-Nr.: 972001

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg


D. Dykiert

INHALT

I	BEGRÜNDUNG	2
1	Allgemeine Angaben	2
1.1	Anlass	
1.2	Lage und Bestand	
2	Planungskonzeption	2
2.1	Allgemeine Ziele, Baulandbedarf	
2.2	Geplante Nutzung	
2.3	Erschließung	
2.4	Ver- und Entsorgung	
2.5	Altlasten	
2.6	Immissionen	
2.7	Grünordnung	
2.8	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
3.1	Bestandsbeschreibung	
3.2	Beschreibung des Eingriffs	
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	
3.5	Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	
4	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	6
5	Planverwirklichung	6
5.1	Bodenordnung	
5.2.	Flächenbilanz (gerundet)	
II	Umweltbericht	7
1	Einleitung	7
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
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	12
3.1	Merkmale des Verfahrens	
3.2	Monitoring	
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt am südöstlichen Rand von Oberhinkofen die dort befindlichen Wohngebiete zu erweitern und zu diesem Zweck einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertraubling ist die überplante Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand von Oberhinkofen und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist umgeben

- ▶ einem Dorfgebiet mit Wohnnutzung im Westen,
- ▶ der Erschließungsstraße und anschließender Wohnbebauung im Norden,
- ▶ landwirtschaftlicher Nutzfläche im Osten und Süden.

Die Fläche liegt außerhalb der bekannten Bereiche, in dem sich möglicherweise Bodendenkmäler befinden¹.

2 Planungskonzeption

2.1 Allgemeine Ziele, Baulandbedarf

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch² als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereichs Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Das Teilraumgutachten ordnet Obertraubling dem Schwerpunkttraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu³.

Die vorhanden Wohngebiete im Gemeindegebiet Obertraubling sind alle abgewickelt und bis auf wenige Privatgrundstücke vollständig bebaut. Die Gemeinde verfügt zur Zeit über keine freien Bauparzellen.

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde Obertraubling auf die die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Oberhinkofen. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und schließt eine städtebauliche Lücke am südöstlichen Ortsrand von Oberhinkofen.

2.2 Geplante Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

- ▶ Einzelhäuser in E+D Bauweise mit maximal einer Wohneinheit

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayernviewer-Denkmal

² Regionalplan Region Regensburg (11) in der aktuellen Fassung

³ Teilraumgutachten Stadt und Umland Regensburg, erstellt im Auftrag des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, der Stadt Regensburg und des Landkreises Regensburg

2.3 Erschließung

Das Baugebiet ist aus nördlicher Richtung über die Erschließungsstraßen Nelkenstraße und Dorfbreite angebunden. Die Nelkenstraße mündet im Norden in die Kreisstraße R20.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung.

2.4 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes der REWAG sichergestellt. Für das Baugebiet ist ein Anschluss an die Erdgasversorgung möglich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg-Süd gewährleistet.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h wird zur Hälfte über das öffentliche Versorgungsnetz bereitgestellt; die Restmenge wird über den 200 m südöstlich gelegenen Löschwasserteich zur Verfügung gestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal, der über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Mischwasserkanalisation und zur Vermeidung von Abflussspitzen wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in speziellen Regenwasserspeichern (Größe mindestens 6 m³) auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und verzögert abgegeben. Dabei ist auch eine Nutzung des Niederschlagswasser möglich und ausdrücklich erwünscht. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unbeschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1.000 m² ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

2.5 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.6 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.

2.7 Grünordnung

Bepflanzung der Privatgrundstücke

Der Straßenraum soll möglichst einen hellen, offenen Charakter erhalten. Daher ist aus gestalterischen Gründen die Anpflanzung von größeren Nadelgehölzen (>1 m Wuchshöhe) in den Vorgärten ausgeschlossen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken pro 200 m² Grundstücksfläche je 1 Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Bäume für Privatgärten sind in der folgenden Pflanzliste aufgeführt.

Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke (Empfehlung)		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung (Empfehlung)	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier (spec.)	Felsenbirne (Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornellkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sorbus aria	Mehlbeere	Coryllus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rosa canina	Hundsrose
Obstbäume als Hochstamm		Sambucus nigra	Holunder

2.8 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Im Plangebiet ist u.U. mit Schichtenwasser zu rechnen, weshalb Keller durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht auszuführen sind. Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) sollten mit einem Sicherheitsabstand über Straßen- und Geländeniveau gelegt werden.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberhinkofen und wird bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen, naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Objekte sind innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet mit niedrigem Versiegelungsgrad umgewandelt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,35 ; die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,77 ha.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Das geplante Baugebiet wird durch festgesetzte Baumpflanzungen auf allen Parzellen aufgelockert sowie durch Gehölzpflanzungen auf den Parzellen 1,4, 5, und 12 in die Landschaft eingebunden.

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/o
Landschaftsbild	I/u
∅	I/o

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 B (niedriger Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 im oberen Bereich.

Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ermittlung der Kompensationsfläche:	Eingriffsfläche [m ²]	ermittelter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
Geltungsbereich	7.700	0,4	3.080

3.5 Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 2.310 m² wird aus dem Ökokonto (Flächenüberhang aus dem Bebauungsplan „Steinbühlacker Teil 3“) erbracht:

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche [m ²]
Flächenüberhang aus Bebauungsplan „Steinbühlacker Teil 3“ (Ausgleichsmaßnahme auf FINr. 222, Gmkg. Niedertraubling)	3.977

¹ Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche [m ²]
Kompensationsbedarf des vorliegenden Bebauungsplans	3.080
Überschuss	897

Die überschüssige Kompensationsanteil von 897 m² verbleibt im Ökokonto der Gemeinde Obertraubling.

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist aufgrund der seit Jahren praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet. Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch das geplante Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

5 Planverwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind bereits im Besitz der Gemeinde.

5.2. Flächenbilanz (gerundet)

Flächenbilanz	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	7.700
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	6.660
Öffentliche Verkehrsfläche	1.040
Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (außerhalb des Geltungsbereichs)	3.080

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 ausführlich dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regionalplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regionalplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Sonstige 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.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

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

- ▶ Die zur Verfügung stehende Fläche wird unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen optimal genutzt.
- ▶ Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung: Das Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken zurückgehalten.

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 Wohngebiet 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:

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3 Eingriffsregelung.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Plangebiets verändert bzw. überbaut; eine ca. 0,8 ha umfassenden Fläche mit Böden hoher natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung.

Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3 Eingriffsregelung.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird die der Wasserhaushalt im Plangebiet kaum beeinflusst, da eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken vorgesehen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Dünge- 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.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nicht beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet. Demgegenüber vermindern sich die kleinklimatischen Belastungen, die zur Zeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer und 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 eines Wohngebiets aufgrund der Lage am südöstlichen Rand von Oberhinkofen keine erhebliche Beeinträchtigung verbunden. Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis:

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

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung.

Auswirkungen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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 liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

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	mittel
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	keine	keine	keine	keine

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. 0,8 ha große Fläche mit Böden hoher natürlicher Ertragsfunktion als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten werden. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte eine Baulücke am nordöstlichen Ortsrand von Oberhinkofen zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland nicht genutzt 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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Anteil der Flächenversiegelung nach Möglichkeit begrenzt.

Wasser

Es wird empfohlen, zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Klima und Lufthygiene

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen. Das geplante Wohngebiet wird im Vergleich zur momentan intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten zu keiner Verschlechterung der Klima und Lufthygiene im Plangebiet führen.

Orts- und Landschaftsbild

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur sind keine weiteren Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich.

Mensch

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet für das Schutzgut Mensch nicht von Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Vergleichbare Flächen (Baulücke am Ortsrand) gibt es im Gemeindegebiet Obertraubling zur Zeit nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich werden auf einer gemeindeeigenen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsfläche durchgeführt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit für nicht ausgleichbaren Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

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, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Oberhinkofen“ erweitert die bestehende Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Oberhinkofen. das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit guten Ertragsbedingungen. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Umwelt wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen zurückgehalten; entlang der nordwestlichen Seite ist eine Eingrünung auf den dort befindlichen Privatgrundstücken vorgesehen.

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme für das geplante Baugebiet wird auf einer gemeindeeigenen Fläche durchgeführt.