

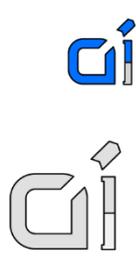
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

TRAITSCHING
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Traitsching-Nord I – 3. Erweiterung“
- Begründung, Umweltbericht -**

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

GmbH & Co. KG

Vorentwurfsfassung: ____.

Entwurfsfassung: ____.

Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Lage und Dimension, Flächenbilanz	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	7
3.2 Bauleitplanung	9
3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	9
3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	10
4. Verfahrenswahl	11
5. Städtebauliche Konzeption	12
6. Bedarfsbegründung	14
6.1 Bevölkerungsentwicklung	14
6.2 Siedlungsdichte	15
6.3 Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf)	15
6.4 Vergleich: Entwicklung der Baufertigstellungen	17
6.5 Innenentwicklungspotenziale / Kommunales Flächenmanagement	17
6.5.1 Baulückenkataster	17
6.5.2 Leerstandskataster	19
6.5.3 Verfügbarkeit der Bestandsflächen	20
6.5.4 Strategie zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale	21
6.5.5 Zusammenfassung	21
7. Wesentliche Auswirkungen	23
7.1 Erschließung und technische Infrastruktur	23
7.1.1 Verkehrserschließung	23
7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	23
7.1.3 Trinkwasserversorgung	23
7.1.4 Schmutzwasserentsorgung	23
7.1.5 Niederschlagswasserentsorgung	24
7.1.6 Brandschutz	24
7.1.7 Stromversorgung / Telekommunikation	24
7.1.8 Abfallbeseitigung	24
7.1.9 Kinderspielplätze	25
7.2 Immissionschutz	25
7.2.1 Straßenlärm	25
7.2.2 Landwirtschaft	26
7.2.3 Freizeit- und Sportlärm	26
7.2.4 Mobilfunk	26
7.3 Naherholung	27
7.4 Biotope	27
7.5 Natur- und Landschaftsschutz	27
7.6 Artenschutzrechtliche Belange	29
7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
7.7.1 Bedeutung für den Naturhaushalt	31
7.7.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	31
7.7.3 Ausgleichsmaßnahmen	32
7.8 Baugrund und Bodenverhältnisse	34

7.9	Gewässer.....	34
7.10	Altlasten.....	35
7.11	Denkmalschutz.....	35
8.	ANLAGE - Umweltbericht	36
8.1	Beschreibung der Planung	36
8.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	36
8.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	36
8.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	36
8.2.1	Landesplanung / Regionalplanung	36
8.2.2	Landschaftsplan.....	37
8.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen	37
8.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	37
8.3.1	Schutzgut Mensch	37
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
8.3.3	Schutzgut Boden.....	38
8.3.4	Schutzgut Wasser	38
8.3.5	Schutzgut Klima / Luft	39
8.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	40
8.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
8.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
8.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	40
8.4.1	Schutzgut Mensch	40
8.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen.....	41
8.4.3	Schutzgut Boden.....	41
8.4.4	Schutzgut Wasser	42
8.4.5	Schutzgut Klima / Luft	42
8.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	43
8.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	43
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	43
8.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	44
8.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	44
8.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	44
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen... ..	45
8.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	45
8.9	Zusammenfassung	46
8.10	Anlage	47

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Traitsching-Nord I - Erweiterung“ ergibt sich aus der konkret bestehenden und anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Traitsching. Der Gemeinde liegen derzeit konkrete Anfragen zur Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken und Eigentumseinheiten bzw. Mietwohnungen vor.

Zum einen bedingen die attraktive Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald bzw. in der reizvollen Landschaft des Naturraums Regensenke die hohe Nachfrage.

Zum anderen trägt die vorteilhafte verkehrstechnischer Anbindung an das Oberzentrum Cham bzw. die zentrale Lage zwischen den Mittelzentren Roding und Bad-Kötzting zur Attraktivität der Gemeinde bei.

Die Erweiterungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und sollen nach erfolgreichen Grundstückverhandlungen zu Bauflächen für eine Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhausbebauung entwickelt werden.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnungen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauparzellen soll der Vermeidung einer Abwanderung der Wohnbevölkerung dienen. Des Weiteren soll durch den ergänzenden Geschosswohnungsbau die Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes in Ergänzung zu Einfamilienhausgebieten erreicht werden.

Die Bauparzellen des angrenzenden Baugebiets „Traitsching-Nord I“ konnten binnen kürzester Zeit vollständig veräußert werden. Die Erschließung ist vollständig abgeschlossen, die Bebauung auf der Hälfte der Grundstücke bereits erfolgt. Hier stehen keine freien Flächen für Bauinteressenten zur Verfügung.

Alternative Entwicklungsflächen sind am Hauptort Traitsching sowie innerhalb des Gesamtgemeindegebiets aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht vorhanden. Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen und die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Siedlungsflächenentwicklung herzustellen und zu sichern sowie den nordöstlichen Ortsrand von Traitsching neu abzurunden.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Hierbei kann gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan des südlich angrenzenden Baugebiets „Traitsching-Nord I“, wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen. Anpassungen erfolgen nur insoweit es die verdichtete Bauweise im Teilbereich WA2 erfordert sowie unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und aktuellen Rechtsprechung.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Erweiterungsflächen ausreichend in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Die regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2. Lage und Dimension, Flächenbilanz

Das Gemeindegebiet Traitsching liegt im Süden des Landkreises Cham und grenzt an sieben Nachbargemeinden, teilweise im benachbarten Landkreis Straubing-Bogen gelegen, an. Die Erweiterungsflächen liegen rund 7 km südwestlich der Kreisstadt Cham.

Der Erweiterungs-Geltungsbereich, Flurstück Nr. 306/6 der Gemarkung Traitsching, befindet sich im Nordosten des Hauptorts Traitsching am Buchbergweg.



Abb. 1: Topografische Karte mit Lage der Erweiterungsflächen (rot), o.M.

Im Süden und Westen schließen sich mit den Baugebieten Traitsching-Nord I und Traitsching-Nord II die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Traitsching an.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot), o.M.

Im Norden und Osten, grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden trennt der Buchbergweg die Agrarflächen vom Erweiterungsbereich.

Entlang der Ostgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg in Nord-Süd-Richtung, der die anrainenden landwirtschaftlichen Flächen erschließt.

Im Osten dient der Hölzweg der verkehrlichen Erschließung. Im Westen werden die Erweiterungsflächen über den Buchbergweg erschlossen. Beide Straßen setzen sich nach Süden in Richtung Ortskern fort und münden dort in die Ortsverbindungsstraße ‚Bachstraße‘. Im weiteren Verlauf besteht über die Chamer Straße eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Bundesstraße B20.

Der Erweiterungs-Geltungsbereich wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Die Planungsfläche liegt am Südhang der Anhöhe ‚Buchberg‘ und ist aufgrund dessen von Norden (465 m ü.NHN) nach Süden (450 m ü.NHN) geneigt.

Der Erweiterungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,6 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.023,13 m ²
<i>davon WA1</i>	<i>8.994,72 m²</i>
<i>davon WA2</i>	<i>4.028,41 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.652,11 m ²
gesamt	15.675,24 m²

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** wird das Gemeindegebiet Traitsching dem allgemeinen ländlichen Raum (hellgelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet:

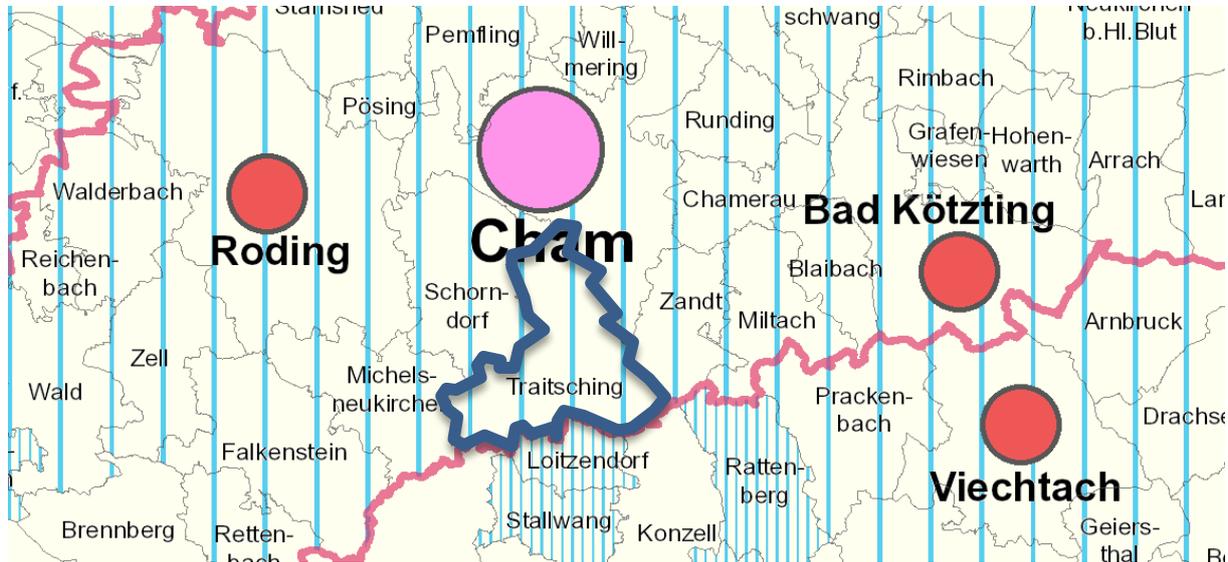


Abb. 3: Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet das Gemeindegebiet ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Hauptort Traitsching ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen. Zusammen mit der Nachbarortschaft Schorndorf (Grundzentrum) bildet Traitsching ein Doppelgrundzentrum.

Gemäß der Ziele des Regionalplans sind Grundzentren in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln. Des Weiteren ist die Arbeitsmarktfunktion sicherzustellen und ein Ausbau anzustreben (Kap. I, 3.1.2).

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): *„Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparks soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“* (Teil B, Kap. I 3).

Der Erweiterungsbereich liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 22 „Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht betroffen.

Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind ebenfalls nicht betroffen.

Östlich der Erweiterungsfläche verläuft die Bundesstraße B20, die den Berufs- und Wirtschaftsverkehr in Richtung Oberzentrum Cham im Norden leitet.

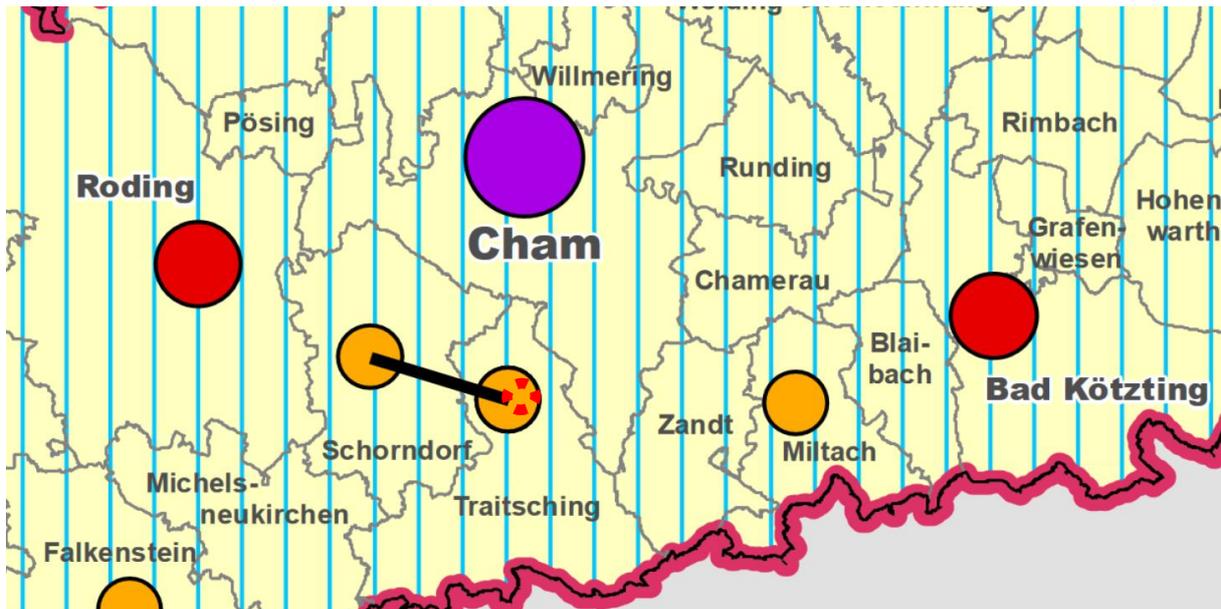


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

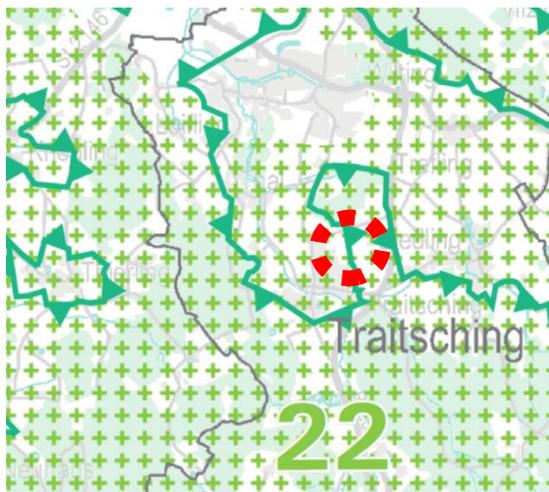


Abb. 5: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 3 Landschaft und Erholung

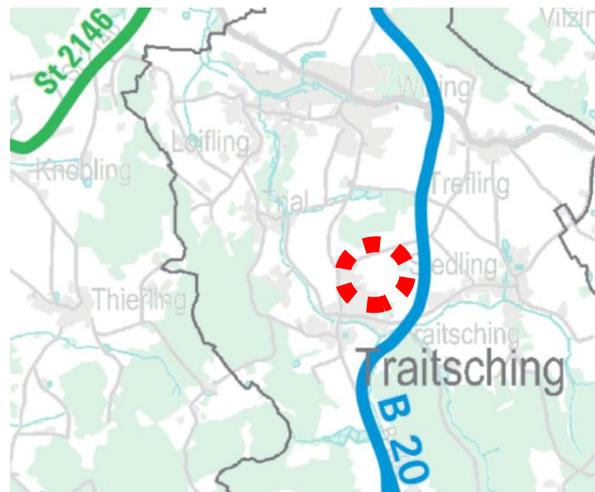


Abb. 6: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung somit nicht entgegen.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Traitsching wurde am 11.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt, mit Wirkung vom 08.02.2023, zum 17. Mal geändert.

Im gegenständlichen Erweiterungsbereich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden und Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Westen sind gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Im Süden schließen sich gemäß der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 30.09.2020 allgemeine Wohngebietsflächen an.

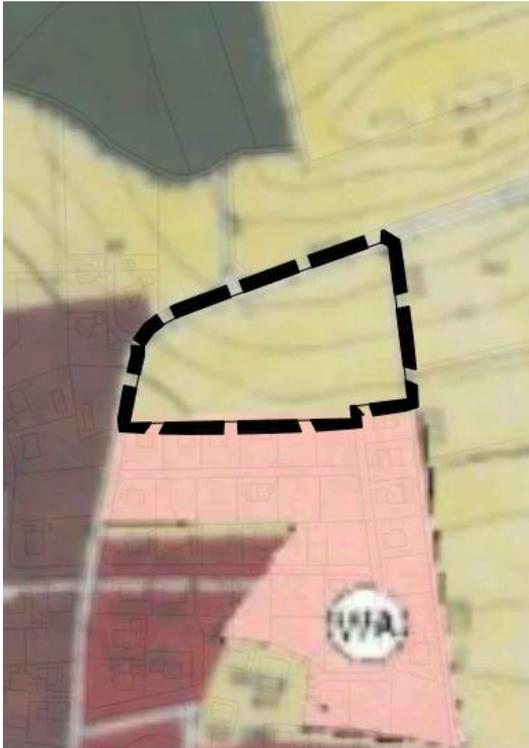


Abb. 7: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Traitsching mit Umgrenzung der 18. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans (schwarz)

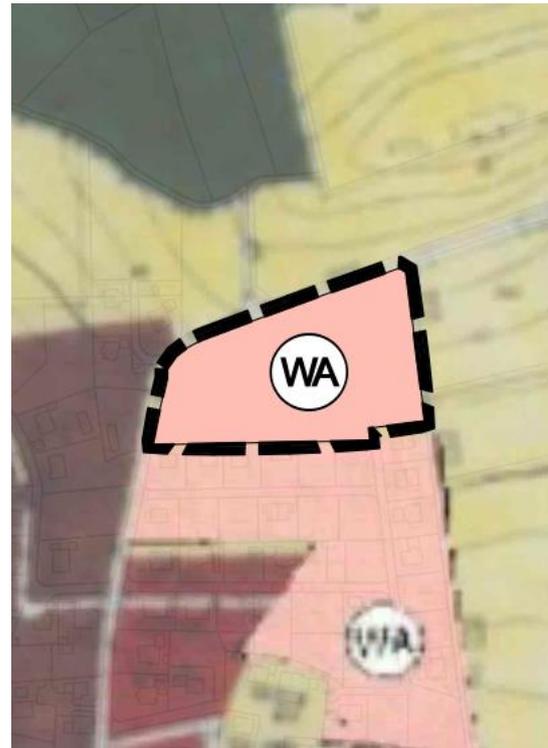


Abb. 8: Darstellung der 18. Deckblattänderung des FNP mit Wohnbauflächen und Erweiterungsflächen (rot)

Im Zuge der 18. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird, erfolgt die Umwidmung der Planungsflächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen und das Entwicklungsgebot zu beachten.

Dabei werden ausschließlich die Flächen, die im Eigentum des Investors liegen, auf denen die Erweiterung vorgesehen sind, geändert.

Von einer klarstellenden Darstellung des städtebaulichen Umfeldes wird bewusst abgesehen, da die 18. Deckblattänderung ausschließlich der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets dient.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) damit in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Ein separater oder integrierter Landschaftsplan ist für die Gemeinde Traitsching nicht vorhanden.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Erweiterungsflächen befindet sich im planungsrechtlich unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB - es existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Nördlich und östlich liegt ebenfalls Außenbereich an.

Die südlich angrenzenden Siedlungsflächen entlang des Dahlien- und -Rosenwegs liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Traitsching-Nord I“, in Kraft getreten am 07.11.1982, zuletzt geändert durch die 4. Änderung und Erweiterung vom 30.09.2020.

Die Flächen im Westen des Erweiterungs-Geltungsbereichs sind durch den Bebauungsplan Traitsching-Nord-II vom 06.10.1983 planungsrechtlich gesichert.

Diese Flächen üben aufgrund ihrer Bebauung und Nutzung eine städtebauliche Prägung auf die Erweiterungsfläche aus.

4. Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung [...] gewährleisten [...]“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Erweiterungsflächen sind bisher unbeplant und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Gemeinde Traitsching beabsichtigt, diese bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von rd. 1,6 ha in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Von daher ist von einer wesentlichen Veränderung innerhalb des städtebaulichen Gefüges zu sprechen. Es ist notwendig, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten und verbindlich zu regeln.



Abb. 9: Schrägluftbild mit Darstellung des Plangebietes (rot) im Anschluss an den Siedlungsbestand von Traitsching; Ansicht von Nordosten, o.M.

Im Süden und Westen grenzen die Siedlungseinheiten des Hauptortes Traitsching an. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, noch innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Daneben dient die Planung weder der Wiedernutzbarmachung von Flächen, da die Fläche bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, noch der Nachverdichtung, da die Fläche bislang unbeplant war.

Die Aufstellung vom Bebauungsplan wird im klassischen „Regel“-Verfahren § 10 BauGB durchgeführt.

Das Verfahren erfolgt mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, mit naturschutzrechtlichem Ausgleich, mit Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, mit Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie einer zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB.

5. Städtebauliche Konzeption

Anlass der Planung ist, die konkret bestehende und anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen an einem städtebaulich sinnvollen und realisierbaren Standort zu decken.

Deshalb plant die Gemeinde Traitsching die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes als Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Traitsching-Nord I“, am nördlichen Ortsrand des Hauptortes.

Die Erweiterungsflächen schließen nördlich und östlich an den vorhandenen Siedlungsbestand von Traitsching an. An dessen technische Infrastrukturen kann angeknüpft werden.

Die verkehrsmäßige und leitungsgebundene Erschließung erfolgt über zwei vorhandene Anwohnerstraßen von Süden her. Der östliche ‚Höhlweg‘ muss hierzu nach Norden hin verlängert werden. Darüber hinaus erfolgt der Neubau einer Anliegerstraße als Querverbindung zwischen den Bestandsstraßen.

Für den ruhenden Verkehr sind im WA1 zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Im WA2 wird ein Stellplatzschlüssel von 1 ½ Stellplätzen je Wohnung als ausreichend erachtet.

Die insgesamt 13 Parzellen können über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Ergänzung einer Durchgangsstraße verkehrlich erschlossen und mit Abfallentsorgungs- und Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Durch die Fortführung und den Ausbau des vorhandenen Straßenbestands im Süden, erfolgt die Anbindung und „Verzahnung“ mit den südlich gelegenen Siedlungsflächen des Baugebiets „Traitsching-Nord I“.

Durch die nachhaltige Siedlungsentwicklung an diesem städtebaulich geeigneten Standort können die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Traitsching langfristig gesichert werden.

Die geplante Bebauung sieht als Bautypologien überwiegend Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dachformen vor. Daneben soll auf einer untergeordneten Teilfläche der Bau von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Alle Gebäudeformen sollen sich homogen in die vorhandenen Baustrukturen der Gemeinde Traitsching einfügen. Deshalb gelten für die Mehrfamilienhausbebauung ähnliche einschränkende Festsetzungen zur Höhenentwicklung wie für bestehende und neu zu errichtenden Einzel- und Doppelhäusern und das dritte Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden.

Um dem Gebot der Gleichbehandlung zu entsprechen, werden die Festsetzung hinsichtlich der Höhenentwicklung im WA1 in Anlehnung an den rechtsgültigen Bebauungsplan „Traitsching-Nord I“ getroffen. Jedoch wird der bisherige Höhenbezug zum Urgelände zu Gunsten eines konkreteren Höhenbezugsniveaus verworfen. Insgesamt soll jedoch erreicht werden, dass die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen weitestgehend dem bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung entsprechen.

Die Bebauung der Parzellen orientiert sich am vorhandenen Siedlungsbestand von Traitsching. Im WA1, mit Parzellengrößen von 705 m² bis 777 m², ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern möglich. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 zulässig. Außerdem soll dem Ziel und den Belangen einer flächensparenden Entwicklung Rechnung getragen werden, indem relativ kleine Bauparzellen mit der Möglichkeit von Einliegerwohnungen und Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Die festgesetzte Bauweise im WA1 berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die eine überwiegende Entwicklung von Einfamilienhäusern erfordert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl soll eine dem Bedarf angepasste Größenentwicklung der geplanten Bebauung gewährleisten und gleichzeitig zur Begrenzung der Bodenversiegelung beitragen.

Da die Gemeinde Traitsching auch eine deutliche Nachfrage nach Eigentums- oder insbesondere kleinen Mietwohnungen verzeichnet, soll dieser konkret bestehenden Nachfrage ebenfalls begegnet und darüber hinaus dem Gebot der Nachverdichtung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Flächenverbrauch) entsprochen werden.

Deshalb sollen im Rahmen der Erweiterung des Baugebiets „Traitsching-Nord“ Flächen für eine verdichtete Bauweise zur Verfügung gestellt und eine Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes in Ergänzung zu Einfamilienhausgebieten erreicht werden. Um einer größeren Vielfalt von Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, werden im Teilbereich WA2 der Baugebietserweiterung bis zu 7 Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht.

Das WA2 umfasst die Parzelle P41 mit einer Fläche von 4.028 m². Hier ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern möglich. Bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 sind auf dieser Teilbaufläche maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Größe der Parzelle soll unter anderem eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich Bauweise, Gebäudestellung, -anzahl und Geländegestaltung ermöglichen.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Mehrfamilienhäuser sind Hanglagen-bedingt als dreigeschossige Baukörper Satteldach vorgesehen, wobei das dritte Obergeschoss als Staffelgeschoss vorgesehen ist.

Wie viele Wohneinheiten letztendlich auf diesen Flächen entstehen werden, regelt sich u.a. über den festgesetzten Stellplatz-Schlüssel.

Die maximal zulässigen Firsthöhen orientieren sich an den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Traitsching-Nord I – 4. Änderung und Erweiterung“. Der Höhenbezugspunkt wird jedoch konkret in m ü. NHN und nicht wie bisher auf das Urgelände bezogen normiert.

Die Festsetzung konkreter Höhenbezugspunkte soll eine sinnvolle Geländegestaltung für den Geschosswohnungsbau ermöglichen und der Hanglage gerecht werden.

Dadurch werden sich die Gebäude mit max. 8 WE in das Siedlungsumfeld von Traitsching einfügen. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Im Osten erfolgt eine Eingrünung auf privaten Flächen. Grund hierfür ist der neu entstehende Ortsrand. Hier rücken die Baugrenzen insgesamt 5 m von der Grundstücksgrenze ab.

Auf eine Eingrünung in Richtung Norden wird bewusst verzichtet: Hier sind durch ein bestehendes Feldgehölz und eine Baumreihe nördlich des Buchbergwegs bereits Grünstrukturen vorhanden.

Es ist anzunehmen, dass die Eigentümer der nördlichen Parzellen ihre Grundstückszufahrt über den Buchbergweg realisieren. Hier soll zudem die Verkehrssicherheit nicht durch Bepflanzungen beeinträchtigt und Sichtdreiecke freigehalten werden.

Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen sich die Bauflächen in das städtebauliche Umfeld einfügen und den im Zusammenhang bebauten Hauptort Traitsching bedarfsgerecht erweitern.

6. Bedarfsbegründung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind u.a. folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung aufgrund steigender individueller Raumannsprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik (Lostrat), Fürth, geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 (Stand Januar 2022) für den Landkreis Cham von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung von -2,5 bis unter 2,5 % aus. Konkret soll die Bevölkerung im Landkreis mit derzeit 128.472 (Stand September 2021) bis zum Jahr 2040 auf rd. 130.100 Einwohner ansteigen. Insgesamt zeichnet sich derzeit bereits ein leichter Anstieg der Landkreisbevölkerung ab.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Traitsching entwickelt sich seit dem Jahr 2012, abgesehen von geringfügigen Rücksetzern, insgesamt positiv.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2012	4.020	- 7	- 0,3
2013	4.048	28	0,7
2014	4.049	1	0,0
2015	4.105	56	1,4
2016	4.130	25	0,6
2017	4.132	2	0,0
2018	4.189	57	1,4
2019	4.208	19	0,5
2020	4.184	- 24	- 0,6
2021	4.244	60	1,4
2022*	4.257	13	0,3

*abweichender Stichtag: 31. März

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Traitsching seit 2012 (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022)

Nach Angaben des LfStat, lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Traitsching zum 31. März 2022 bei 4.257. Im Betrachtungszeitraum von zehn Jahren verzeichnet die Gemeinde einen Bevölkerungsanstieg von rd. 6 % (237 Einwohner) seit 2012.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert eine steigende Einwohnerzahl von rd. 1,5 % zwischen 2019 (4.208 EW) und dem Jahr 2031 (4.270 EW).

Der aktuelle Bevölkerungsstand von 4.257 Einwohnern zeigt, dass sich die Einwohnerzahlen bereits heute den prognostizierten Werten annähern.

Ein Wachstumstrend hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist sowohl rückblickend vorhanden als auch zukünftig durch die Prognoseberechnung des LfStat anzunehmen.

Eine gegenläufige Entwicklung erscheint auch im Hinblick auf die derzeit dokumentierte Nachfrage, die gute Arbeitsplatzsituation sowie die begünstigte infrastrukturelle Anbindung der Gemeinde unwahrscheinlich.

Somit kann angenommen werden, dass die Bevölkerungszahlen entsprechend der Prognose bis 2031 weiter ansteigen und den vorausgerechneten Wert aufgrund der bisherigen Entwicklung ggf. übersteigen werden.

6.2 Siedlungsdichte

Hinsichtlich der derzeitigen Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar Wohnbaufläche) der Gemeinde Traitsching von 29 EW/ha ist zukünftig von einer Erhöhung auszugehen.

Eine Abnahme der Siedlungsdichte ist zum einen städtebaulich nicht wünschenswert.

Zum anderen ist anzunehmen, dass sie sich dem landkreisweiten Durchschnitt von 34 EW/ha annähert. Eine Siedlungsdichte wie in verdichteten, städtischen Landkreisteilen (z.B. Stadt Cham: 38 EW/ha) erscheint auf Grund des ländlich geprägten, weniger dicht bebauten Gemeindegebiets und Hauptorts Traitsching zu hoch.

Unter Annahme von durchschnittlich 1,56 Wohneinheiten je Einzelgebäude (basierend auf der Statistik der Baufertigstellungen zwischen 2008 und 2020, LfStat 2022) sowie einer zukünftigen Belegungsdichte von rd. 2 EW/WE (vgl. Abs. Haushaltsstrukturveränderung) kann für das Baugebiet „Traitsching-Nord I – 3. Erweiterung“ von einer Siedlungsdichte von 31 EW/ha ausgegangen werden.

Dies berücksichtigt jedoch noch nicht eine mögliche Mehrfamilienhausbebauung im WA2. Im WA2 sind bis zu acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Sollten in diesem Teilbaugebiet mehr als ein Mehrfamilienhaus entstehen, würde sich die Siedlungsdichte deutlich hin zu städtischen Verhältnissen entwickeln.

Der Bedarfsbegründung soll hier jedoch eine konservative Annahme zugrunde gelegt werden, die jedoch dem Ziel einer verdichteten Bauweise und Erhöhung der Siedlungsdichte Rechnung trägt.

Deshalb wird von einer zukünftigen mittleren Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ausgegangen. Von 2012 bis 2022 betrug der Bevölkerungsanstieg in der Gemeinde Traitsching insgesamt 237 Einwohner (ca. 6 %). Das entspricht einem Wachstum von durchschnittlich 18 EW/Jahr. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entsteht hieraus ein statistischer **Bedarf von 6,8 – 7,9 ha Wohnbauflächen**.

6.3 Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf)

Zukünftig ist mit leicht schrumpfenden bis stagnierenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen und einer damit einhergehenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen (Statistisches Bundesamt 2020). Diese Reduzierung fällt in den Städten und

Gemeinden unterschiedlich stark aus und ist von den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abhängig.

Für die Gemeinde Traitsching ergibt die Analyse eine Belegungsdichte von 2,27 EW/WE im Jahr 2012. Diese reduzierte sich entsprechend des bayernweiten Trends bis zum Jahr 2021 kontinuierlich auf 2,12 EW/WE. Im Durchschnitt erreicht die Verringerung einen Wert von gut 0,02 EW/Jahr.

Überträgt man eine fortlaufende Reduzierung von rd. 0,02 EW/Jahr auf einen 10-jährigen Beurteilungszeitraum bis 2031, so würde die Belegungsdichte auf 1,93 EW/WE sinken.

Eine kontinuierlich fortlaufende Reduzierung erscheint jedoch unrealistisch. Die errechnete Belegungsdichte von 1,93 EW/WE für das Jahr 2031 ist kritisch zu betrachten.

Innerhalb des zehnjährigen Betrachtungszeitraumes ist vorrangig von einer Verlangsamung dieser Reduzierung und einer Stagnation auszugehen. Gemäß den Prognosen des Statistischen Bundesamtes (Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Destatis 2020) ist eher von einer zukünftigen Belegungsdichte von rd. 2,00 EW/WE auszugehen.

Das entspräche einer Reduzierung von lediglich 0,12 EW/WE bis zum Jahr 2031, also 0,012 EW/WE/Jahr.

Bei einer angenommenen Abnahme der Belegungsdichte von 0,12 EW/WE bis zum Jahr 2031 ergibt sich auf der Basis von einer etwa gleichbleibenden Anzahl an Wohnungen ein Einwohnergleichwert von 237.

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung
2012	4.020	1.768	2,27 EW/WE	-
2013	4.048	1.781	2,27 EW/WE	0,00/Jahr
2014	4.049	1.796	2,25 EW/WE	- 0,02/Jahr
2015	4.105	1.829	2,24 EW/WE	- 0,01/Jahr
2016	4.130	1.838	2,25 EW/WE	0,00/Jahr
2017	4.132	1.850	2,23 EW/WE	- 0,01/Jahr
2018	4.189	1.878	2,23 EW/WE	0,00/Jahr
2019	4.208	1.953	2,15 EW/WE	- 0,08/Jahr
2020	4.184	1.975	2,12 EW/WE	- 0,04/Jahr
2021	4.244	2.003*	2,12 EW/WE**	0,00/Jahr
2031			2,00 EW/WE**	

* Eigene Berechnung auf Basis des Bevölkerungsstandes und der Belegungsdichte des Vorjahres; ** Annahme Entwicklung der Belegungsdichte der Gemeinde Traitsching seit 2011, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022)

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich daraus rechnerisch ein **Bedarf von 10,9 – 12,7 ha Wohnbauflächen**.

Auf Grundlage der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung nun folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 6,8 – 7,9 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 6,8 – 7,9 ha
Gesamt	ca. 13,6 – 15,8 ha

6.4 Vergleich: Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfssprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohn- gebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der WE pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2011	9	11	1,0
2012	9	10	1,1
2013	11	12	1,1
2014	12	13	1,1
2015	17	21	1,2
2016	6	6	1,0
2017	11	12	1,1
2018	17	21	1,2
2019	16	74	4,6
2020	17	20	1,2
Mittelwert	12,5	20	1,46

Entwicklung der Baufertigstellungen der Gemeinde Traitsching seit 2012, eigene Berechnung
(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022)

Bei einem Ansatz von weiterhin durchschnittlich 12,5 Wohngebäuden pro Jahr mit 20 Wohnungen (WE) ergäbe sich im Planungszeitraum von 10 Jahren ein Bedarf von ca. 125 Wohngebäuden mit insgesamt 200 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von rd. 400 Einwohnern. Daraus ergäbe sich bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha rechnerisch ein Bedarf von ca. **11,4 – 13,3 ha Bauflächen**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem ermittelten Prognosebedarf die tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis zeigt sich eine Abweichung der Vergleichsberechnung gegenüber dem ermittelten Bedarf von 2,2 – 2,5 ha. Aus der Vorausberechnung anhand der bisherigen Baufertigstellungen ergäbe sich also ein etwas geringerer Bedarf an Wohnbauflächen.

6.5 Innenentwicklungspotenziale / Kommunales Flächenmanagement

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).

6.5.1 Baulückenkataster

Aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben der Innenentwicklung ist das Potenzial an ungenutzten, brachliegenden, aber bebaubaren innerörtlichen Flächen zu ermitteln. Diese sollen

nach den Vorgaben des Gesetzgebers bevorzugt entwickelt werden, bevor bisher unbebaute Flächen einer neuen Bebauung zugeführt werden.

Hierbei kann es sich um wenig verdichtete Bereiche handeln, die planerisch nachentwickelt werden müssen oder um Baulücken in beplanten Bereichen mit sofortiger Bebaubarkeit.

Planungsrecht	Gemarkung	Anzahl Baulücken	
		gem. Siedlungsmanagement Landkreis Cham	gem. Statistik der Gemeinde Traitsching
§ 30 B-Plan		91	113
<i>Am Pfahl</i>	Traitsching	11	k.A.
<i>Leiten</i>		11	12
<i>Traitsching-Nord I</i>		7	9
<i>Wilting-West</i>		4	7
<i>Weiherfeld</i>		3	3
<i>Traitsching-Nord II</i>		3	3
<i>Wilting-Hangäcker</i>		2	4
<i>Wilting-Süd-Ost</i>		2	1
<i>Hangäcker II</i>		2	26
<i>Wilting-Nord-Ost</i>		1	6
<i>Am Sportplatz</i>		1	29
<i>Weiherfeld II</i>		Loifling	9
<i>Thal</i>	3		3
<i>Hallerhölzlweg</i>	2		2
<i>Sattelpelstein-Erweiterung</i>	Sattelpelstein	12	k.A.
<i>Trebersdorf-Erweiterung</i>		5	k.A.
<i>Hoffeld II</i>		1	k.A.
<i>Obergroßzell</i>	Obergroßzell	7	k.A.
<i>Sattelbogen-Ost</i>	Sattelbogen	5	k.A.
§ 34 Innenbereich	Loifling, Traitsching, Sattelpelstein, Obergroßzell	30	k.A.
§§ 30 & 34	Sattelpelstein	3	k.A.
Gesamtgemeinde		124	113
<i>davon Hauptort</i>	Traitsching	54	100

Gegenüberstellung der Baulandpotenzialflächen gem. Baulückenkataster Landkreis Cham bzw. Erhebungen der Gemeinde Traitsching, eigene Auswertung

In Rahmen des Siedlungsmanagements des Landkreises Cham existiert für die Gemeinde Traitsching in diesem Zusammenhang ein Baulückenkataster.

Informationen daraus dokumentieren einen Bestand an theoretisch mobilisierbarem Baulandpotential von 124 Flächen im gesamten Gemeindegebiet - davon sind dem Hauptort Traitsching 54 Baulücken zugeordnet.

Eine gemeindeinterne Erhebung zu Baulandpotenzialflächen wird dem gegenübergestellt und weist in Summe ein ähnliches Ergebnis auf. Für die weiteren Betrachtungen werden aufgrund

der vollständigeren Datengrundlage die Daten der landkreisweiten Siedlungsmanagementdatenbank herangezogen. Es ist jedoch nach Überprüfung durch die Gemeinde Traitsching davon auszugehen, dass diese nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen.

Etwa 75 % (91 Stk.) der gelisteten Baulücken liegen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. So wurden Baugebiete entwickelt, z.B. „Leiten“, „Weiherfeld“ oder „Weiherfeld II“, die jedoch noch nicht vollständig bebaut sind oder zumindest zum Zeitpunkt der Datenerhebung unbebaut waren. Die Bauflächen sind aber bereits veräußert und eine Bebauung ist (teilweise aufgrund von Bauzwang) in naher Zukunft zu erwarten. Somit stehen hier keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Einzelflächen des Katasters sind teils umfangreich bepflanzt, dienen als Gartenland oder Grundstückserweiterung benachbarter Bauflächen. Eine kurzfristige Umnutzung ist aufgrund dessen nicht zu erwarten.

Des Weiteren sind erfasste Flächen in größerem Umfang mit Nebengebäuden bebaut oder durch rückzubauende Bausubstanz belastet. Der (wirtschaftliche) Aufwand für Abriss und Entsorgung steht einer wohnbaulichen Nutzung oftmals im Weg.

Einige der dokumentierten Flächen sind zudem aus Gründen einer schwierigen Erschließungssituation, ihres Flächenzuschnitts oder der topographischen Lage nicht realisierbar. Teilweise stehen auch zu kleine Grundstücksgrößen einer sinnvollen und zeitgemäßen Bebauung entgegen.

Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen deshalb keine freien Bauflächen in Traitsching zur Verfügung.

Eine näherungsweise Quantifizierung mittels einer überschlägig ermittelten Durchschnittsflächengröße, auf Grundlage der zuletzt entwickelten Baugebiete (ca. 850 m²), ergibt ein vorhandenes Baulückenpotenzial von rd. 10,5 ha im gesamten Gemeindegebiet. Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommt, trotz unterschiedlicher Eingangsdaten, die gemeindeinterne Statistik.

Eine umfangreiche und gleichzeitige Aktivierung aller vorhandenen Reserveflächen zur Deckung des akuten Baulandbedarfs erscheint jedoch unrealistisch.

Selbst wenn es der Gemeinde (unter erheblichem Aufwand) gelänge, wenigstens einen Teil der vorhandenen „Baulücken“ zu schließen und zu entwickeln, kann damit dennoch der konkret bestehende Wohnbauflächenbedarf nicht in vollem Umfang gedeckt werden.

6.5.2 Leerstandskataster

Bezüglich der vorhandenen Leerstände führt die Gemeinde keine eigenen Erhebungen. Im Rahmen des landkreisweiten Siedlungsmanagements wurden in Erhebungen aus den Jahren 2018 und 2020 für den Hauptort Traitsching lediglich neun Leerstände erfasst. Im gesamten Gemeindegebiet wurden 88 Leerstände dokumentiert.

Nach aktuellen Informationen des Bayerischen Landesamtes für Statistik verfügt die Gemeinde Traitsching (Stand 31.12.2020) über 1.451 Wohngebäude. Im Verhältnis zur Leerstandszahl kann festgestellt werden, dass die Gemeinde demnach einen Leerstandsanteil von rd. 6 % aufweist.

Dieser Wert ist für eine Gemeinde wie Traitsching mit einer Größe von 45,5 km² eher niedrig und liegt jedoch leicht über dem landkreisweiten Durchschnitt von rund 4 %.

Die Reaktivierung der leerstehenden Gebäude wird u.a. durch deren Zustand deutlich erschwert. Fast 46 % der Leerstände befinden sich in einem baufälligen oder unsanierten Zustand und können nur unter erheblichem (wirtschaftlichen) Aufwand als Wohnflächen zurückgewonnen werden.

Lediglich 7 Einfamilienhäuser wurden in den Jahren nach 1995 errichtet, fast 40 % weisen ein Gebäudealter von wenigstens 75 Jahren auf.

Darunter befinden sich Gebäude die unter Denkmalschutz stehen.

Darüber hinaus sind die privaten Eigentümer nicht abgabebereit, sodass die erfassten Gebäude einer Wiedernutzbarmachung überwiegend nicht zur Verfügung stehen.

Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen ist somit notwendig.

6.5.3 Verfügbarkeit der Bestandsflächen

Die Reserveflächen gem. Baulückenkataster werden seitens der Gemeinde als langfristige Potenziale eingestuft. Die Flächen liegen nach § 34 BauGB im Innenbereich oder nach § 30 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (oder beides).

Diese Baulücken sind für die Eigentümer i.d.R. relativ einfach zu entwickeln, da sie ohne weitere Umstände bereits erschlossen sind. Allerdings ist für die dokumentierten Flächen (noch) keine klare Entwicklungsabsicht zu erkennen.

Es ist zu berücksichtigen, dass das faktische Vorhandensein unbebauter Grundstücke keinerlei Aussage über deren Verfügbarkeit trifft. Die im Baulückenkataster aufgeführten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgewiesen. Das Kataster ermöglicht keine Beurteilung der tatsächlichen Verfüg- und Bebaubarkeit.

Neben den genannten Gründen zu kleiner Flächengrößen, dauerhafter anderweitiger Nutzung oder fehlender städtebaulicher Eignung, ist die mangelnde Abgabebereitschaft der Eigentümer der Hauptgrund für die Nicht-Verfügbarkeit dieser Reserveflächen.

So liegen vorhandene Baulücken überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer kein Interesse an der Verwertung der Flächen haben oder nicht baubereit sind. Nach Informationen der Gemeinde aus der Eigentümeransprache ist für einen geringen Teil der Potenzialflächen eine Eigennutzung der Grundstücke durch Bebauung in näherer Zukunft vorgesehen. Darüber hinaus werden Baulücken aber auch für Nachkommen oder eine spätere Eigennutzung bevorzugen. Deshalb stehen hier keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Auch für die wenigen Leerstandsflächen ist kein aktuelles Entwicklungsinteresse bekannt. Auf Grund der Bausubstanz der Leerstände ist nicht davon auszugehen, dass diese kurz- oder mittelfristig zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sind die privaten Eigentümer nicht abgabebereit, sodass die erfassten Gebäude einer Wiedernutzbarmachung überwiegend nicht zur Verfügung stehen.

Der Entwicklungsdruck auf die Reserveflächen dürfte auf Grund der anhaltenden Nachfrage und generell wachsendem Siedlungsdruck in Zukunft zunehmen. Deshalb werden einzelne bisher unbebaute Baugrundstücke und Leerstandsgebäude womöglich mittelfristig dennoch einer Wohnbebauung zugeführt.

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass die Abgabebereitschaft bzw. der Anteil der aktivierbaren Potenzialflächen sehr gering bleiben wird und damit nicht signifikant zur Bedarfsdeckung beitragen kann.

6.5.4 Strategie zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale

In Zusammenarbeit und im Gespräch mit den Eigentümern soll durch transparente Aufklärung eine Anstoßwirkung erzielt werden, die zur Bekämpfung der Problematik der Flächeninanspruchnahme beiträgt.

Damit möchte die Gemeinde Traitsching hinsichtlich der Flächenverbrauchs- und Leerstandthematik sensibilisieren.

Die Gemeinde Traitsching hat die betreffenden Grundstücksbesitzer von Potenzialflächen bezüglich ihrer Verkaufsbereitschaft kontaktiert. Die bisherigen Bemühungen u.a. in Form telefonischer Nachfragen zur Aktivierung der weitgehend in Privateigentum liegenden Baulücken, führten unter anderem im Ortsteil Wilting zum Erfolg.

Im Ortskern von Wilting konnte eine verwaiste Hofstelle aufgekauft und eine Nachverdichtung mit vier Wohneinheiten realisiert werden. Ebenso konnten langjährige Brachflächen am Ortsausgang aktiviert und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements behält die Gemeinde darüber hinaus den Überblick über unbebaute Grundstücke.

Ebenso prüft die Gemeinde die Verfügbarkeit von dargestellten Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes bevor neues Bauland ausgewiesen wird.

Unter dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung werden die Bebauungspläne „Am Sportplatz“ (Hauptort Traitsching) sowie „Hangäcker II“ (Ortsteil Wilting) hinsichtlich einer möglichen Aufhebung und Rücknahme der ausgewiesenen Wohnbauflächen eingehend geprüft.

Darüber hinaus wird von Heraus- bzw. Rücknahme von Wohnbauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Traitsching jedoch aufgrund der dringenden und anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen abgesehen. Es ist deshalb weiterhin siedlungsstrukturelles Ziel der Gemeinde, die dargestellten Bauerwartungsflächen (FNP) langfristig zu entwickeln.

Die Gemeinde Traitsching ist auch weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

6.5.5 Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Traitsching und am Hauptort Traitsching ist vorhanden. Dies ist mit der attraktiven Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald bzw. in der reizvollen Landschaft des Falkensteiner Vorwalds bzw. des Naturraums ‚Regenschenke‘ sowie der vorteilhaften verkehrstechnischen Anbindung zu begründen.

Aus dem bisher zu verzeichnenden Bevölkerungswachstum sowie der positiven Trendprognose ergeben sich weitere Bedarfe im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisherige und anhaltende Entwicklung von Baugebieten im gesamten Gemeindegebiet.

Auch für die vorliegende Planungsfläche konnte die Gemeinde Traitsching bereits konkrete Anfragen Bauwilliger dokumentieren.

Hinsichtlich der gewünschten Bauformen wird seitens der Interessenten neben der Bevorzugung von Einfamilienhäusern eine deutliche Präferenz von kleineren (Miet-)Wohnungen erkennbar.

Auch die jüngsten wohnbaulichen Entwicklungen, z.B. Baugebiet „Am Pfahl“, Ortsteil Wilting, sowie die Mehrfamilienhausbebauung auf aktivierten Leerstands- und Brachflächen, bekräftigen den Nachfragedruck nach Miet- und Eigentumswohnungen.

Ziel der Gemeinde ist es, den Hauptort Traitsching im Nordosten, zwischen Buchberg- und Hölzweg, zu entwickeln. Durch die Ermöglichung von Mehrfamilienhausbebauung soll die Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes in Ergänzung zu Einfamilienhausgebieten erreicht werden.

Die vorhandenen Straßen können zur Erschließung der Erweiterungsflächen genutzt werden. Damit knüpfen die Erweiterungsflächen an die bereits existierende Bebauung von Traitsching an.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies ist zudem durch einen Bauzwang (6 Jahre) gewährleistet, der als Inhalt in den Kaufverträgen enthalten sein wird.

Alternative, freie Grundstücke stehen im Gemeindegebiet aktuell für eine Wohnbauflächenentwicklung in erforderlichem Umfang nicht zur Verfügung. Trotz vorhandener Reserveflächen sind nennenswerte Flächenpotenziale für eine realistische Innenentwicklung nicht erkennbar bzw. kurz- und mittelfristig nicht aktivierbar.

Eine umfangreiche und gleichzeitige Aktivierung aller vorhandenen Reserveflächen, die zur Deckung des akuten Baulandbedarfs erforderlich wäre, erscheint darüber hinaus unrealistisch. Die Gemeinde sucht weiterhin das Gespräch mit privaten Eigentümern, um im Rahmen einer Innenentwicklung Flächen (wieder) nutzbar zu machen oder nachzuverdichten.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung im Nordosten von Traitsching diesem Ziel.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht, umfasst Wohnbauflächen im Umfang von rund 1,6 ha.

Damit trägt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig zur anteiligen Deckung des errechneten Wohnbauflächenbedarfs von ca. 13,6 – 15,8 ha für die Gemeinde Traitsching bei.

7. Wesentliche Auswirkungen

7.1 Erschließung und technische Infrastruktur

7.1.1 Verkehrserschließung

Die Erweiterungsflächen können über die bestehenden Straßen ‚Buchbergweg‘ im Westen und ‚Hözlweg‘ im Osten erschlossen. Diese sind für den Rettungs- und Entsorgungsverkehr ausreichend dimensioniert.

Der Hözlweg wird nach Norden hin verlängert wo ein Ringschluss mit dem Buchbergweg entsteht. Zudem erfolgt der Neubau einer Ost-West-gerichteten Anliegerstraße als Verbindung zwischen den beiden genannten Straßen, zur internen Erschließung des Baugebiets.

Die mind. 6 m breiten Erschließungsstraßen verfügen jeweils über einen straßenbegleitenden Multifunktionsstreifen, der für Fußgänger oder zum Parken genutzt werden kann.

Die bestehenden bzw. zu erweiternden (‚Hözlweg‘) Ortsstraßen setzen sich nach Süden in Richtung Ortskern fort und münden dort in die Ortsverbindungsstraße ‚Bachstraße‘. Im weiteren Verlauf besteht über die Ortsverbindungsstraße ‚Chamer Straße‘ eine Anbindung an die Bundesstraße B20.

Der bestehende Buchbergweg stellt im Nordosten eine Ortsverbindung zum Nachbarort Trefling her.

Im Osten grenzt ein Wirtschaftsweg an die Geltungsbereichsgrenze an. Er dient der Erschließung der sich anschließenden Feldfluren für die landwirtschaftliche Nutzung und liegt außerhalb der Erweiterungsflächen. Flurwege sind von der Planung entsprechend nicht betroffen.

7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich etwa 9 km entfernt in der Ortschaft Miltach.

Die Gemeinde Traitsching ist über die Buslinien 710 (Cham – Traitsching – Stallwang – Ascha - Straubing) und Linie 34 (Falkenstein – Zell – Traitsching - [...] – Regensburg Hbf.) der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Cham (VLC) an die Oberzentren Cham und Straubing angebunden.

7.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsfläche mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe im Buchberg- sowie Hözlweg gesichert. An diese kann grundsätzlich angeknüpft werden.

Ob die Druckverhältnisse ohne zusätzliche Maßnahmen ausreichend sind, ist nicht bekannt.

7.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Traitsching angeschlossen werden.

In den Straßen ‚Hözlweg‘ sowie ‚Buchbergweg‘ bestehen Trennsysteme. Diese können erweitert und somit das Schmutzwasser der Erweiterungsflächen innerhalb der vorhandenen Straßen zur kommunalen Kläranlage abgeleitet werden.

Die Schmutzwasserentsorgung der Erweiterungsfläche erfolgt dementsprechend ebenfalls im Trennsystem.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

7.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehenden und neu zu verlegenden Regenwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das südlich bestehende Regenrückhaltebauwerk geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Pentinger Bach.

Die bestehenden Regenwasserkanäle im ‚Hölzweg‘ bzw. ‚Buchbergweg‘ können hierfür nach Norden erweitert werden.

Der Erweiterungsbereich wurde hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung bereits im Rahmen des Antrags auf gehobene wasserrechtliche Erlaubnis vom 16.04.2019 berücksichtigt und die wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid des Landratsamts Cham vom 27.11.2019 (*Wasser-641.01-0151*) hierfür erteilt.

Zusätzlich zur Ableitung kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das Gelände ist von Norden nach Süden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

7.1.6 Brandschutz

Die Erweiterungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraßen und umliegenden Ortsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite. Sie sind für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar.

Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 800 l/min.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Erweiterungsbereiches möglich.

Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden.

Vom Erweiterungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

7.1.7 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von der Straße ‚Hölzweg‘ aus über Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Diese können nach Norden verlängert werden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls von den bestehenden Straßen aus möglich. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen sind an allen Straßen vorhanden.

7.1.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Erschließungsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Die Eigentümer der Parzellen müssen ihre Müll- und Wertstofftonnen am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitstellen.

7.1.9 Kinderspielplätze

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 300 m südwestlich am Buchbergweg und ist fußläufig erreichbar. Darüber hinaus besteht ein weiterer Spielplatz am Rathaus etwa 500 m südwestlich.

Auf die Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird daher auf Grund der wohnnahen, bestehenden Kinderspielplätze im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Straßenlärm

Westlich der Planungsfläche verläuft die Straße ‚Buchbergweg‘, die als Gemeindeverbindungsstraße einzustufen ist. Sie vermittelt den nachbarlichen Verkehr der Ortschaften Traitsching, Siedling und Treffling.

Der östliche Hölzweg dient als Anwohnerstraße und wird zur verkehrlichen Erschließung der Erweiterungsflächen nach Norden hin verlängert.

Sowohl der Hölzl- als auch der Buchbergweg stellen eine verkehrsmäßige Anbindung der bestehenden Baugebiete und Erweiterungsflächen zum südlichen Ortskern her.

Da der Orts- und Anwohnerverkehr über die beiden genannten Straßen abfließen kann und es sich um untergeordnete Ortsstraßen handelt, ist das Verkehrsaufkommen gering. Verkehrsdaten liegen nicht vor, es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

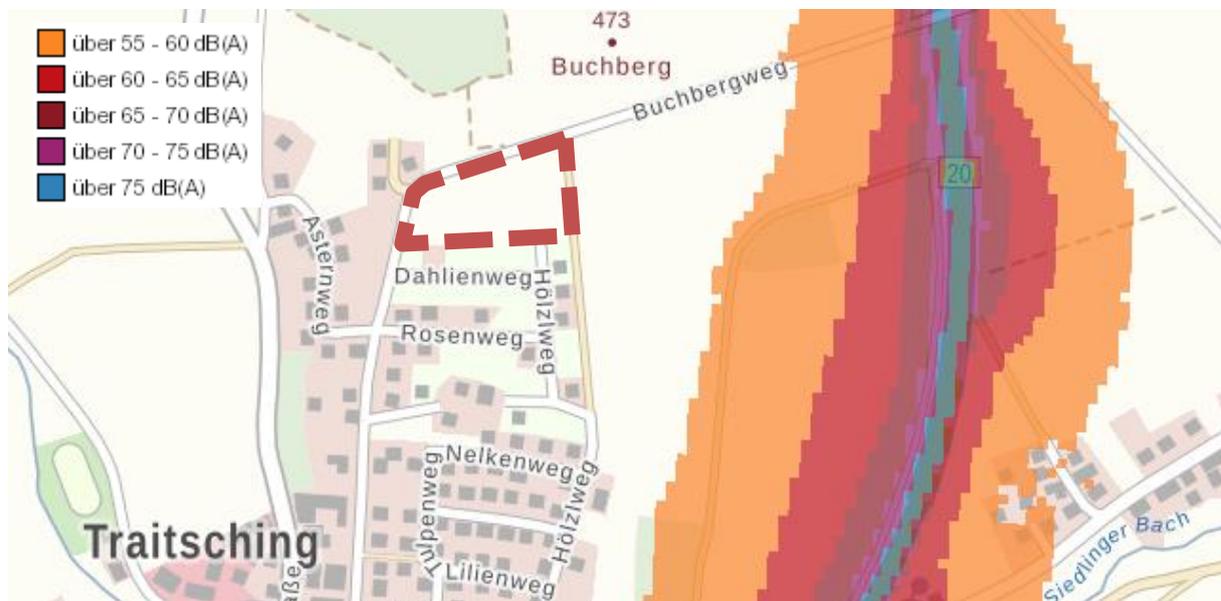


Abb. 10: Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern, Pegelraster LDEN (gemittelter Immissionspegel) und Erweiterungsbereich (rot)

Im weiteren Verlauf besteht über die Ortsverbindungsstraße ‚Chamer Straße‘ eine Anbindung an die Bundesstraße B20. Die Bundesstraße B20 verläuft etwa 400 m östlich des Erweiterungs-Geltungsbereichs. Gemäß den Berechnungsergebnissen der Umgebungslärmkartierung 2017 liegt die Planungsfläche deutlich außerhalb der Lärmbelastungszonen der Bundesstraße (vgl. Abb. 10).

Zusätzlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche zum Ergebnis hat, dass nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 im östlichen Geltungsbereich überschritten werden.

Aus diesem Grund werden hier passive Schallschutzmaßnahme erforderlich. Für die betroffenen Fassadenseiten wurden somit passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Traitsching Nord I 3. Erweiterung“).

In ca. 160 m westlicher Richtung verläuft die Ortsverbindungsstraße ‚Chamer Straße‘. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind hiervon ebenfalls keine erheblichen Belästigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist grundsätzlich mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf Orts-, Kreis- und Staatstraßen zu rechnen.

Die zusätzlich entstehenden Verkehrsbewegungen werden sich jedoch durch die gute Anbindung voraussichtlich flächig auf das vorhandene Ortsstraßennetz verteilen. Der Quell- und Zielverkehr kann sowohl nach Norden als auch nach Süden abfließen. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs sowie der Emissionen auf den Innerortsstraßen ist somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsimmissionen und mehrerer Möglichkeiten des Verkehrsabflusses, ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

7.2.2 Landwirtschaft

Die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind entsprechend zu dulden.

Landwirtschaftliche Hofstellen oder Einzelgehöfte sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

7.2.3 Freizeit- und Sportlärm

Im Südwesten des Erweiterungsbereichs befinden sich in etwa 470 m Entfernung Sportanlagen.

Es handelt es sich um ein Fußball-Kleinfeld mit Flutlichtanlage. Auf Grund der eingeschränkten Nutzung und umliegenden, mehrzeiligen Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.2.4 Mobilfunk

Im Nordosten befindet sich in etwa 560 m Entfernung zur Erweiterungsbereichsgrenze ein Funkanlagenstandort. Auf Grund des Abstandes des Mobilfunkmastes ist keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch elektromagnetische Felder anzunehmen.

7.3 Naherholung

Der Erweiterungs-Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet und das Umfeld bereits wohnbaulich geprägt ist. Im direkten Umfeld bestehen keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße ‚Bachstraße‘ verläuft der örtliche Radwanderweg Tour 19 (Traitsching-Rissing -[...]Dinzling-Traitsching).

Zudem besteht über die Bachstraße Anschluss an den Fernwanderweg ‚Main-Donau-Weg‘ (Ostlinie) sowie die Verbindungswege E6/E8 in Richtung Rötz bzw. Passau.

Weitere regional bedeutsame Radwander- oder Wanderwege sind im Umfeld nicht vorhanden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Durchgängigkeit weiterhin erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird.

Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7.4 Biotope

Innerhalb des Erweiterungsbereiches sind keine nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützten Biotopflächen vorhanden.

Mit der Teilflächen-Nr. 6841-0088-048 erstreckt sich das nächstgelegene Flachland-Biotop „Heckenstrukturen zwischen Loifling und Traitsching“ nordöstlichen der Erweiterungsbereichsgrenze entlang des Buchbergwegs.

Das Biotop liegt rd. 200 m außerhalb des Geltungsbereiches und wird als salweidenreiche Hecke beschrieben.

Im Zuge der baulichen Entwicklung ist weder ein Eingriff in die Biotopflächen vorgesehen noch zu erwarten.

7.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsfläche liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Darüber hinaus befinden sich die Erweiterungsflächen außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

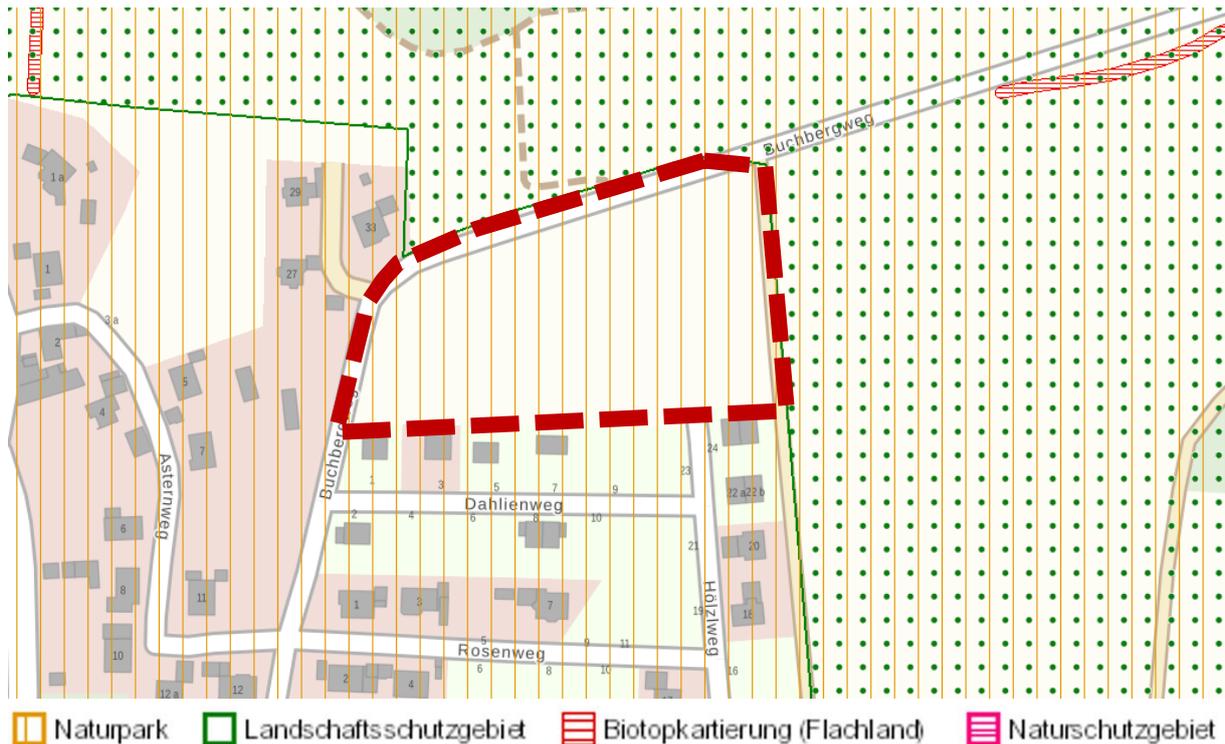


Abb. 11: Topographische Karte mit Lage des Erweiterungsbereiches (rot) im Kontext von Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Biotopkartierung, o.M.

Die Außengrenzen des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579) verlaufen entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Erweiterungsbereichs.

Es sind jedoch keine negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets durch die Planung zu erwarten.

Naturschutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten u.a. folgende Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung von Grundstücksflächen (GRZ, GFZ)
- Begrenzung der zulässigen Vollgeschosszahl
- Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude
- Festsetzungen zur offenen Bauweise gem. dem Gebot des Einfügens
- Anschluss an bestehende Straßen und Siedlungsflächen im Umfeld gem. der Siedlungsanbindung
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen
- Beschränkung zulässiger Dachformen, -farben und -materialien
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzungen zu Beleuchtungen und Werbeanlagen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung und Pflanzlisten
- Festsetzungen zur Randeingrünung auf privatem Grund

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden.

Die festgesetzte Randeingrünung bindet die Erweiterungsflächen hin zur freien Landschaft ausreichend ein.

7.6 Artenschutzrechtliche Belange

Die gegenständliche Bauleitplanung selbst kann die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (noch) nicht erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Gehölzstrukturen die Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellen können, sind im Geltungsbereich nicht und im näheren Umfeld nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Nördlich der Erweiterungsfläche befindet sich ein Feldgehölz.

In den Lebensraum Wald wird nicht eingegriffen.

Die Erweiterungsflächen umfassen ausschließlich intensiv genutzte Agrarlebensräume.

Aufgrund dieser Lebensraumausstattung sind überwiegend Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Aufgrund der nahen Gehölz- und Ortsrandstrukturen ist ebenso mit verschiedenen Fledermausarten zu rechnen.

Für das TK Blatt 6841 (Roding) sind vom Landesamt für Umwelt in der Arteninformation überwiegend Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand ausgewiesen. Hinsichtlich stark gefährdeter Arten sind u.a. mögliche Vorkommen der Feldlärche, des Wiesenpiepers, Braunkehlchens oder Rebhuhn gelistet.

Vorkommen von weiterhin gelisteten Vogelarten wie Uferschnepfe, Raubwürger, Bluthänfling oder Kiebitz, ist aufgrund der Lebensraumausstattung der Erweiterungsflächen auszuschließen, da die Arten bspw. feuchtere oder gehölzbewachsene Standorte bevorzugen.

Hinsichtlich der Säugetiere sind lediglich potentielle Vorkommen der Breitflügelfledermaus und des Großen Mausohrs gelistet. Die landwirtschaftlichen Flächen des Erweiterungs-Geltungsbereichs könnten als Jagdhabitats für die genannten Arten dienen. Da sich im Norden und Osten weitere, weitläufige Grünlandflächen befinden, kann davon ausgegangen werden, dass diese auf Grund der räumlichen Nähe als alternative Nahrungshabitats dienen können.

Im Wirkraum bestehen insgesamt ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Erweiterungsbe- reich bereits an bestehende Siedlungsflächen und Straßen angrenzt sowie bereits intensiv landwirtschaftlich (Silagewiese) genutzt wird und so anthropogene Einflüsse auf potentielle Brut- und Nahrungshabitats einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auch das Szenario geprüft werden, dass Re- viere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)

Habitats (land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotzdem gewahrt bleibt.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Erweiterungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogel- oder Fledermausbrutplätze befinden. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirkt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sowie bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist zudem eher mit weit verbreiteten, ungefährdeten (Vogel)Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Da beispielsweise Vorkommen von Brutpaaren trotz fehlender Kartierung nicht ausgeschlossen werden können, ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen.

Während der Baumaßnahmen können zudem temporäre Störungen der benachbarten Offenlandstandorte und Gehölzstrukturen durch Baulärm und ggf. Vibrationen auftreten. Es ist dadurch aber nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes (Mindestbegrünung der privaten Flächen, Randeingrünung) ergänzen die vorhandenen Strukturen und schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Im Hinblick auf Amphibien sind potentielle Vorkommen der Knoblauchkröte gelistet, jedoch u.a. aufgrund eines fehlenden, geeigneten Laichgewässers in der näheren Umgebung tendenziell auszuschließen.

Vorkommen von EU-rechtlich geschützten Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unwahrscheinlich.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) bei Verwirklichung des Bebauungsplans, verstößt voraussichtlich nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Wohnbauflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen und Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.7.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen für die vorgesehene Bauflächenentwicklung werden lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland ohne Strukturausstattung: Bei der Fläche handelt es sich um eine naturferne und anthropogen stark beeinflusste Fläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen.	mittel
Boden	Die Fläche selbst ist nicht befestigt. Jedoch handelt es sich bei der in Anspruch zu nehmender Fläche um anthropogen überprägten Boden mit Nutzung als intensiv genutzte Grünlandfläche ohne kulturhistorische Bedeutung.	gering
Wasser	Das Schutzgut kann der ihrer Bedeutung entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer betroffen sind. Grundsätzlich ist jedoch beabsichtigt, den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.	gering
Klima/Luft	Der weitere Umgriff um das beabsichtigte Gebiet weist großflächig versiegelte Bereiche auf (Ortschaften Siedling, Trefling, Wiltung; Verkehrsfläche B20). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	gering
Orts- und Landschaftsbild	Lage am nördlichen Ortsrand. Das Landschaftsbild weist hier unmittelbare Verbindung mit bestehenden Ortsteilen auf. In der Gesamtansicht der Umgebung ist eine homogene Bauform festzustellen. Bei der Fläche selbst handelt es sich zwar um intensiv genutzte Grünlandflächen. Der Gesamtumgriff kann als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft im eigentlichen Sinn angesehen werden.	gering
Zusammengefasst:		gering

7.7.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche wird nur die Flächen betrachtet, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde.

Für die bereits versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen wird kein Ausgleich angesetzt, da diese Flächen bereits berücksichtigt wurde.

Eine detaillierte Aufstellung des Flächenumfangs und der verschiedenen Eingriffsflächen, kann unter dem Punkt 2 „Lage und Dimension, Flächenbilanz“ nachgelesen werden.

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang (Spanne)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.023,13 m ²	0,30*	3.906,94 m²

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ $\leq 0,35$ bis $0,40$ Typ A I, hoher Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die Eingriffe der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,30 herangezogen.

Der gewählte Kompensationsfaktor von 0,30 für die Eingriffe ins Grünland/ Acker begründet sich auf folgender Grundlage: u.a.

- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung mit Pflanzliste der Grundstücke
- Festsetzung zur Randeingrünung auf privatem Grund
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blaulichtanteil und max. 3000 Kelvin)
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, Insektenschädliche Beleuchtung
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzung von externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine notwendige Ausgleichsfläche von insgesamt 3.907 m² (0,39 ha).

Dem naturschutzrechtlichen Ausgleich kann damit vollumfänglich Rechnung getragen werden.

7.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Es ist vorgesehen, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich auf externen Flächen innerhalb des Gemeindegebiets Traitsching umzusetzen.

Der erforderliche naturschutz- und forstfachliche Ausgleich wird auf folgenden externen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Traitsching erbracht:

Flurstück Nr. 264 (TF) der Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching

Eigentümer: Gewerbebetrieb

Lage: ca. 640m westlich von Loifling entfernt, umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Ziel: Herstellung und Bewirtschaftung von extensiv Grünland

Ausgangszustand: Das Flurstück wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Gehölzbeständen, die teilweise als Biotop kartiert sind, umgrenzt und liegt in einer Geländemulde. Auf der Fläche befinden sich Wasserflächen und Gehölzbestände (ebenfalls teilweise biotop-kartiert). Bei den vorhandenen Biotopen handelt es sich um ein „Feuchtgebiet westlich Loifling (6841-0105-002 und -003), welches sich aus „Großseggenried (60 %), Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (20 %); Gewässer-Begleitgehölze, linear (10 %); Hecken, naturnah (5 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5 %)“ zusammensetzt. Die

Fläche liegt ebenfalls im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007) und im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01).

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist von dem Flurstück mit 7.844 m² eine Teilfläche von 2.432,89 m² bereits als Ausgleichsfläche in der Vergangenheit überplant worden. Somit stehen auf dieser Fläche noch rund 5.411 m² für den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich, dieser durch den Bebauungsplan „Traitsching – Nord I – 3. Erweiterung“ anfällt, zur Verfügung. Wie unter dem vorangegangenen Punkt 7.7.3 ermittelt bedarf es einen Umfang von 3.907 m².



Abb. 12: Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche (blau schraffiert und umgrenzt) auf dem Flurstück Nr. 264, Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching, bereits überplante Ausgleichsfläche (rot schraffiert und umgrenzt) und Biotope (grün umgrenzt), o.M.

Es sollen die vorhandenen Gehölze erhalten und im nordöstlichen Bereich in den nicht-gehölzbestockten Bereichen um Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen ergänzt werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen. Biotop- und Höhlenbäume sind zu markieren.

Das Ausmähen der Bäume hat nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach der Pflanzung je nach Baumwachstum zu erfolgen. Der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden.

Hin zu landwirtschaftlichen Wegen und Flächen sowie zum Gewässer ist ein mind. 1,00 m breiter Krautsaum anzulegen.

Bei der Anlage von Zäunen ist aus Gründen des Artenschutzes ein Abstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Boden einzuhalten.

Die Umsetzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch den betroffenen Gewerbebetrieb selbst.

Die Umsetzung der festgesetzten Satzung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

Die Ausgleichsflächen sind durch die planende Gemeinde dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zum Eintrag ins Ökoflächenflächenkataster zu melden.

Da die Ausgleichsflächen solange zur Verfügung stehen müssen, wie der Eingriff wirkt, wie im vorliegenden Falle einer Bebauung und damit einhergehenden Versiegelung von Freiflächen, sind sie dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen können durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in ihrer forst-, natur- und artenschutzrechtlichen Funktion und Qualität gesteigert werden.

7.8 Baugrund und Bodenverhältnisse

Der Erweiterungsbereich ist unversiegelt und wird als landwirtschaftliche Acker-/Grünlandfläche genutzt.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Erweiterungsbereich vorwiegend Böden der geologischen Einheit Moldanubikum s. str., Homogener Diatexit mit der Gesteinsbeschreibung „Körneltgneis“ vor.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockerstein verwittert“ bestehend aus „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ mit hoher bis sehr hohe mittlere Tragfähigkeit, vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25) liegen fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis), vor.

Gemäß der Bodenfunktionskarte von Bayern 1:25.000 (BFK25) wird die natürliche Ertragsfähigkeit der vorliegenden Böden auf den Erweiterungsflächen als „gering“ eingestuft.

Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Kulturlflächen wird gemäß Bodenschätzung mit der Zustandsstufe 4 bewertet und weist damit analog zu den Angaben der Bodenfunktionskarte eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit aus.

Eine Baugrunduntersuchung liegt für die Planungsflächen nicht vor.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Auffüllungen, Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

7.9 Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

In ca. 480 m südlicher Richtung verläuft der Pentinger Bach (Gewässer 3. Ordnung) als deutlich bis stark verändertes, oberirdisches Fließgewässer. Die Erweiterungsflächen befinden sich jedoch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen.

Trinkwasserschutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Schloss Zandt Rot Kreuz“ liegt rd. 5 km weiter östlich.

Angaben über den Grundwasserflurabstand sowie eine hydrogeologische Beurteilung liegen derzeit nicht vor.

Gesicherte Aussagen zum Auftreten von Schichtenwasser und zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

7.10 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Erweiterungsbereiches sind nicht bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.11 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das folgende Bodendenkmal befindet sich in ca. 900 m südöstlicher Richtung auf dem Schanzenberg: „Frühmittelalterlicher Ringwall“ (D-3-6841-0027)

Eine negative Beeinträchtigung des vorhandenen Denkmals durch die Planung ist aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung nicht zu erwarten.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

8. ANLAGE - Umweltbericht

8.1 Beschreibung der Planung

8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf nach Wohnbauflächen an städtebaulich sinnvoller Stelle zu decken, sowie eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Konkrete Anfrage sowie der anhaltende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Änderung am nördlichen Ortsrand von Traitsching umfasst 1,6 ha.

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sollte auf Bbauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert werden.

8.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ziel der Gemeinde Traitsching ist es, zur Sicherung der weiteren, städtebaulichen Entwicklung und auch der Zufriedenstellung der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen.

Alternative Entwicklungsflächen sind am Hauptort Traitsching sowie innerhalb des Gesamtgemeindegebiets aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht vorhanden. Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen und die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

Auf die Bedarfsbegründung unter Kap. 6 wird verwiesen.

8.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

8.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Gemeinde Traitsching dem allgemeinen ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Die vorliegende Bauleitplanung dient vorrangig der Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung. Die Ausweisung von zusätzlicher Wohnbauflächen soll eine Abwanderung der Wohnbevölkerung entgegenwirken. Zusätzlich soll durch den hinzukommenden Geschosswohnungsbau die Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes in Ergänzung zur Einfamilienhausgebieten erreicht werden. Somit kann auch den unterschiedlichen Ansprüchen aller Bevölkerungsschichten nachgekommen werden.

Hierbei kann gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden

Der Regionalplan Region Regensburg (11) ordnet Traitsching als Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zusammen mit der Nachbarortschaft Schorndorf, das ebenfalls wie Traitsching als Grundzentrum im Regionalplan ausgewiesen ist, bildet beide zusammen ein Doppelgrundzentrum

Die Änderungsflächen liegen im Naturpark Oberer Bayerischer Wald (NP-00007).

Der Erweiterungsbereich liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 22 „Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser und Landschaft o.ä. sind von der Änderung nicht betroffen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

8.2.2 Landschaftsplan

Ein separater oder integrierter Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Traitsching derzeit nicht.

8.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen liegen am nördlichen Ortsrand von Traitsching.

Im Norden sowie Westen verläuft die Straße „Buchbergweg“, die der Erschließung der Änderungsflächen dient. Der Buchbergweg fällt unter die Kategorisierung „Gemeindeverbindungsstraße“. Dadurch wird eine Verbindung zu den Ortsteilen Siedling und Trefling geschaffen.

Östlich wird die Erweiterung lediglich durch einen Wirtschaftsweg von weiteren landwirtschaftlichen Flächen getrennt. Südlich befindet sich Wohnbebauung.

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich befindet sich am Südhang und ist somit von Norden (465 m ü.NN) nach Süden (450 m ü.NN) geneigt.

Immissionen entstehen durch den Verkehrslärm auf der etwa 400m östlich verlaufenden Bundesstraße B22. Damit sind die Änderungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bisher eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld bestehen ebenfalls keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind von der Änderung nicht betroffen. Der nächstgelegene Rad- und Wanderweg befinden sich in etwa 500m südlich entfernt (Überörtliche Wanderweg „Main-Donau-Weg“ und örtlicher Radweg).

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Änderungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

Die Änderungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich schließt an die Acker-/ Grünlandfläche die verkehrliche Erschließung, der Buchbergweg, an. Davon wiederum nördlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Der Erweiterungsberiech wird im Osten von den weiteren landwirtschaftlichen Flächen aktuell durch einen Wirtschaftsweg getrennt, dieser weiterhin wie im Bestand erhalten bleibt.

Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an.

In der Umgebung bestehen öffentliche Nutzungen, Straßen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der bisherigen intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Nördlich und östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) sowie.

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

8.3.3 Schutzgut Boden

Die Erweiterungsfläche ist unversiegelt und wird bisher landwirtschaftlich als Acker-/ Grünlandfläche genutzt.

Es liegen keine detaillierten Informationen aus einer Baugrunduntersuchung vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Erweiterungsbereich vorwiegend Böden der geologischen Einheit Moldanubikum s. str., Homogener Diatexit mit der Gesteinsbeschreibung „Körneltgneis“ vor.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockerstein verwittert“ bestehend aus „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ mit hoher bis sehr hohe mittlere Tragfähigkeit, vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25) liegen fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis), vor.

Gemäß der Bodenfunktionskarte von Bayern 1:25.000 (BFK25) wird die natürliche Ertragsfähigkeit der vorliegenden Böden auf den Erweiterungsflächen als „gering“ eingestuft.

Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Kulturflächen wird gemäß Bodenschätzung mit der Zustandsstufe 4 bewertet und weist damit analog zu den Angaben der Bodenfunktionskarte eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit aus.

Eine Baugrunduntersuchung liegt für die Planungsflächen nicht vor.

Die Auswertungskarte „Gesättigte Wasserleitfähigkeit 1:25.000“ gibt für den Änderungsbereich einen Mittelwert von 65,41 cm/d an.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Auffüllungen, Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht.



Abb. 13: Auszug Umweltatlas: Lage des Änderungsbereiches (orange) im Kontext von Wassersensiblen Bereichen (grün), o.M.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

Eine Baugrunduntersuchung oder Angaben zum Grundwasserflurabstand sowie eine hydrogeologische Beurteilung liegen derzeit nicht vor.

8.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsflächen liegen am nördlichen Ortsrand von Traitsching.

Im Norden grenzen lineare Gehölzstrukturen und landwirtschaftliche Flächen an. Diese sind auch im Osten weiterhin vorzufinden. In Richtung Westen und Süden setzen sich die Siedlungsstrukturen von Traitsching fort.

Etwa 400m östlich entfernt verläuft die Bundesstraße B20

Die Änderungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Änderungsflächen sind von Norden (465 m ü.NN) nach Osten (450 m ü.NN) geneigt.

Aufgrund der Lage und bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Süden und Westen. Trotz der siedlungs- und infrastrukturellen Prägung ist das Änderungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Änderungsgebiet vorhanden. Der Änderungsbereich hat aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Traitsching.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen rund um Traitsching. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

8.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Westlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich Siedlungsflächen. Nördlich und östlich schließen sich agrarisch genutzte Flächen an. Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Südwesten.

Das Ortsbild von Traitsching ist geprägt von Wohnhäusern, gewerblich Bebauungen, Straßen und technischen Infrastrukturen. Eine mit ihrer Höhe für das Ortsbild markante Kirche o.ä. ist nicht vorhanden.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, die Bundesstraße B20, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter, Einzelhöfe sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Änderungsflächen sowie im nahen Umfeld sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler kartiert.

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

8.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

8.4.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der Emissionen des Straßenverkehrslärms ausgehend von der östlich gelegenen Bundesstraße B20 ist die Änderungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

Auf die genutzten angrenzenden und umliegenden Parzellen sind unterschiedliche Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung und Nutzung zu erwarten. Gegenüber der bisherigen Situation können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung (Gerüche, Dämpfe, Erschütterungen) zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist von einer eher geringen Zunahme von Verkehrslärm durch die Änderung im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Dieser ist aber nach Einschätzungen durch das erstellte Schallschutzgutachten als gering einzustufen.

Zur Erschließung werden die bereits bestehenden Straßen im Umfeld genutzt. Es ist lediglich das Fortführen des Hölzweg sowie die Erneuerung mit Teilausbau des Buchbergweg vorgesehen.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch entsprechende bauliche Festsetzungen (Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können Auswirkungen jedoch minimiert werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

8.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Die Änderungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Änderung werden die, sofern noch vorhanden, Lebensräume von Tieren und Pflanzen vollständig verändert. Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen bereits anthropogen beeinflusst ist.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Änderungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Durch die Zuordnung der Ausgleichsflächen unmittelbar am Ort des Eingriffs können negative Auswirkungen auf vorhandene Populationen vermeiden und ortsnahe Ausweichlebensräume bereitgestellt werden.

8.4.3 Schutzgut Boden

Die Änderungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt

Mit der Änderung erfolgt weitere Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Auf den bebaubaren Flächen die bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Altlasten sind nicht bekannt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Änderungsflächen nicht möglich, weshalb das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser über bestehende und neu verlegte Regenwasserkanäle abgeleitet wird. Der Erweiterungsbereich wurde hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung bereits im Rahmen des Antrags auf gehobene wasserrechtliche Erlaubnis vom 16.04.2019 berücksichtigt und die wasserrechtliche

Erlaubnis mit Bescheid des Landratsamts Cham vom 27.11.2019 (Wasser-641.01-0151) hierfür erteilt.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

8.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Das auf den Änderungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und gedrosselt in den südlich, etwa 500m südlich, verlaufenden Pentinger Bach (Gewässer III. Ordnung) abzuleiten.

Das offene Gewässer wird weder durch bauliche Anlagen noch durch private Regenrückhaltungen verlegt, verrohrt oder überbaut. Eine negative Beeinträchtigung des Gewässers ist somit nicht zu erwarten.

Hochwasserrisiken ergeben sich für die geplante Bebauung nicht.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor und sind auch im Umfeld nicht bekannt.

Es wird sichergestellt, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

8.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch die zu erwartende wohnbauliche Nutzung grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Bezugnehmend auf das erstellte Schallgutachten, wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die Ermittlung der Lärmemissionen ermittelt. Hierbei wird von einer zusätzlichen täglichen Belastung von 200 Fahrten pro Tag ausgegangen. Somit sind die zusätzlichen Luftemissionen, ausgelöst durch die Wohnbebauung, als gering einzuschätzen.

Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann Eingriffe geringfügig minimieren.

8.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf den Änderungsflächen sowie im nahen Umfeld sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Eine bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Südwesten zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der Flächengröße der Änderung nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld der Änderungsflächen wahrgenommen werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

8.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Eine zugeordnete Ausgleichsfläche würde nicht aufgewertet werden.

Der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen. Eine Abwanderung von Ortsansässigen wäre nicht ausgeschlossen.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung von Grundstücksflächen (GRZ, GFZ)
- Begrenzung der zulässigen Vollgeschosszahl
- Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude
- Festsetzungen zur offenen Bauweise gem. dem Gebot des Einfügens
- Festsetzung von maximalen EFOK- und Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden und damit verbundene Beschränkung der mx. Zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen.

- Anschluss an bestehende Straßen und Siedlungsflächen im Umfeld gem. der Siedlungsanbindung
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen
- Beschränkung zulässiger Dachformen, -farben und -materialien
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzungen zu Beleuchtungen und Werbeanlagen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung und Pflanzlisten
- Festsetzungen zur Randeingrünung auf privatem Grund
- Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 264 (TF) Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, Insektenschädliche Beleuchtung

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden.

Die festgesetzte Randeingrünung bindet die Erweiterungsflächen hin zur freien Landschaft ausreichend ein.

8.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde Traitsching nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

8.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen im Gemeindegebiet Traitsching vorgesehen.

8.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

8.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

8.9 Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf von Wohnbebauung an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken, zu entwickeln sowie eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Der konkret vorliegende und anhaltende Bedarf bedingt die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Änderungsflächen am nördlichen Ortsrand von Traitsching umfasst 1,6 ha.

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und knüpft unmittelbar an den Siedlungsbestand von Traitsching an.

Auf das Änderungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Da der Änderungsbereich bereits durch die umliegende Wohnbebauung geprägt ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Zur Erschließung können die vorhandenen Straßen im Umfeld genutzt werden, die zum Teil ausgebaut werden.

Auf das Plangebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld ein.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt vorwiegend auf Vogelarten im Geltungsbereich schließen. Weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Es ist der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche bei der Realisierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anzunehmen. Durch die Festsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen bei entsprechender Ausführung im Rahmen der anerkannten Regeln und Vorschriften der Technik zu erwarten.

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Änderungsbereich im Anschluss an Straßen und die bestehenden Siedlungsflächen von Traitsching befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen werden. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie z.B. der Höhenbegrenzung, können negative Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

8.10 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Traitsching Nord I 3. Erweiterung“ in der Gemeinde Traitsching, Stand: 13.06.2023