

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

TRAITSCHING  
CHAM  
OBERPFALZ



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Traitsching-Nord I – 3. Erweiterung“ SATZUNG

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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)



Vorentwurfsfassung: 09.11.2023  
Entwurfsfassung: 14.03.2024  
Satzungsfassung: 10.10.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übersichtslageplan</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planzeichnung mit Legende</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO</b> .....	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) .....	11
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) .....	11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	11
4.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	11
4.5	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO) .....	11
4.6	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	12
4.7	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB) .....	12
4.8	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
4.9	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
4.10	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB) .....	13
4.11	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	13
4.12	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO).....	13
4.13	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB) .....	14
4.13.1	Bodenschutz .....	14
4.13.2	Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	15
4.13.3	Nicht überbaute, private Grundstücksflächen/ Mindestbegrünung.....	15
4.13.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....	15
4.13.5	Gehölzauswahl .....	15
4.13.6	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	17
4.13.7	Pflege und Nachhaltigkeit .....	17
4.13.8	Ausgleichsflächen.....	17
<b>5</b>	<b>Textliche Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>20</b>

# Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geworden ist, erlässt die Gemeinde Traitsching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht „**Traitsching-Nord I – 3. Erweiterung**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 10.10.2024 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 306/6 und 297 (TF) der Gemarkung Traitsching, Gemeinde Traitsching, mit insgesamt 16.389,34 m<sup>2</sup>.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

## § 3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Traitsching, den ~~25.03.25~~ <sup>14.10.24</sup>

.....  
Erster Bürgermeister Josef Marchl



# 1 Verfahrensvermerke

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Traitsching-Nord I – 3. Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 23.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 09.11.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.12.2023 bis 30.01.2024 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2023 bis 30.01.2024 frühzeitig beteiligt.

## 3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 14.03.2024 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2024 bis 31.07.2024 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2024 bis 02.07.2024 beteiligt.

## 4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Traitsching hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2024 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 10.10.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Traitsching, den 14.10.24

.....  
Erster Bürgermeister Josef Marchl



## 5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 10.10.2024 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Traitsching, den 20.11.24

.....  
Erster Bürgermeister Josef Marchl



## 6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 24.03.25 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Traitsching, den 25. 03. 25

.....  
Erster Bürgermeister Josef Marchl



## 7. PLANUNG



**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

GmbH & Co. KG

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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

## 2 Übersichtslageplan

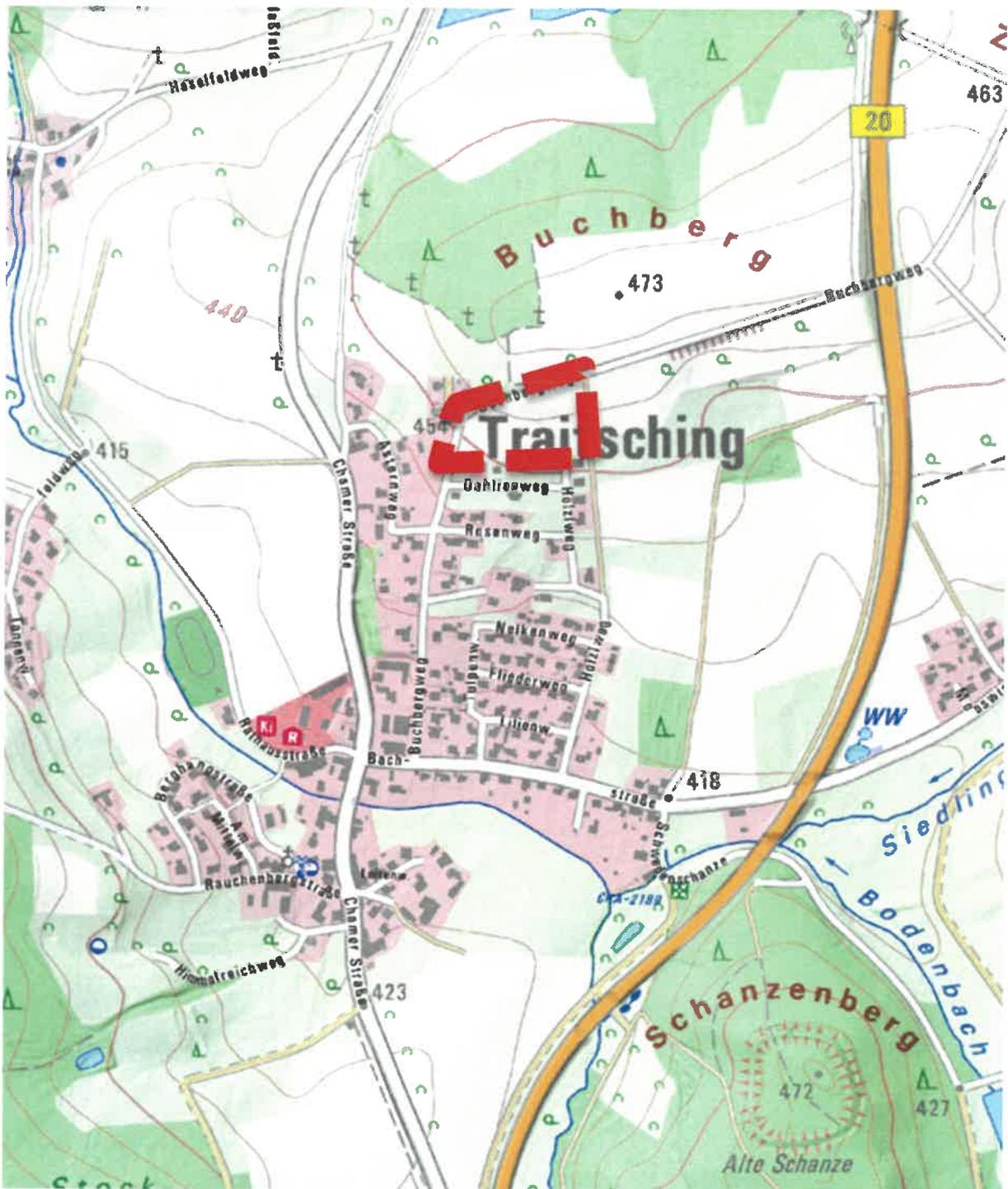
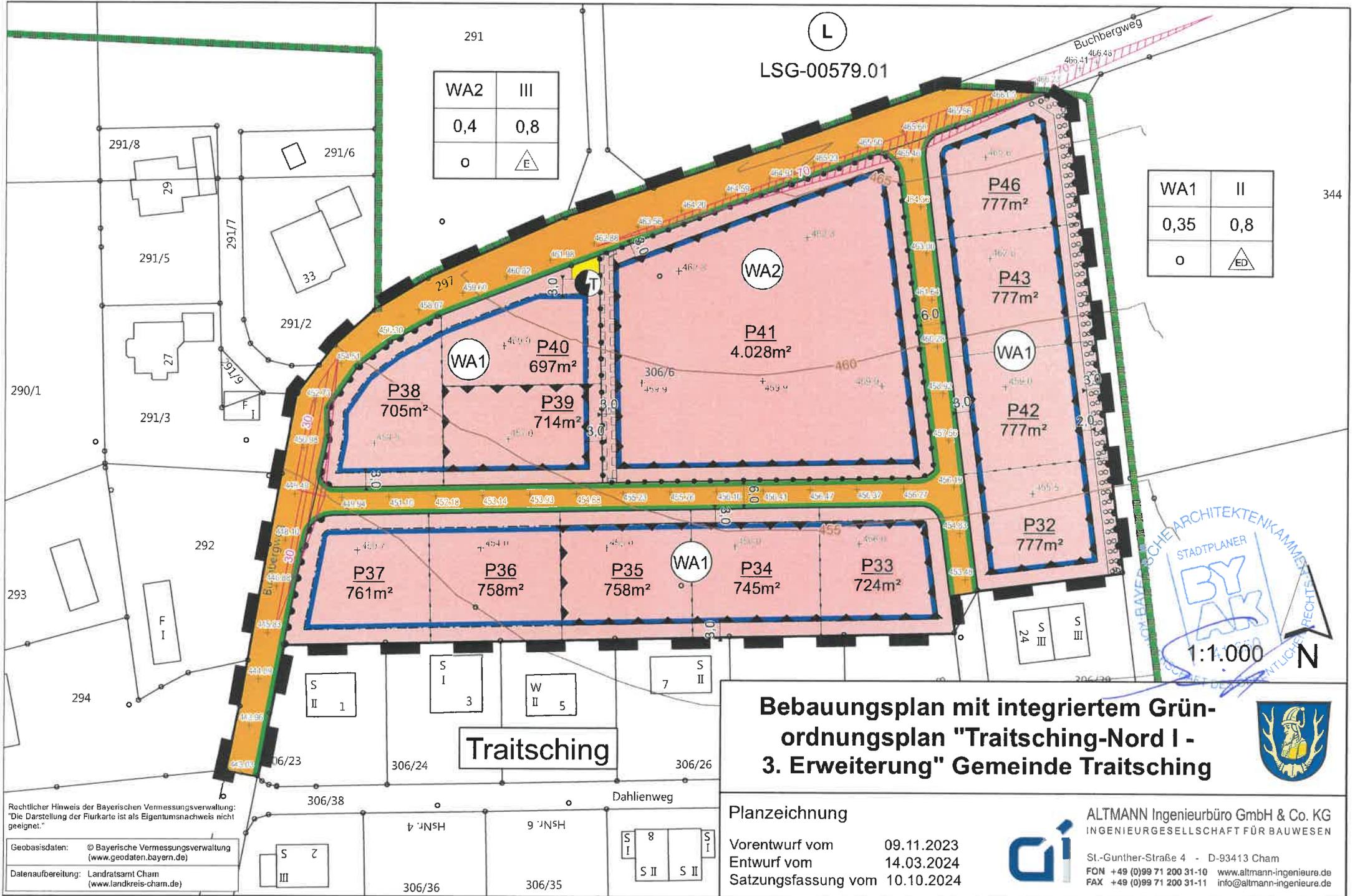


Abb.: Topografische Karte (DTK25) mit Lage des Planungsbereiches (rot), o.M.

### **3 Planzeichnung mit Legende**



(L)  
LSG-00579.01

WA2	III
0,4	0,8
o	△E

WA1	II
0,35	0,8
o	△ED

### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Traitsching-Nord I - 3. Erweiterung" Gemeinde Traitsching



BY AK  
STADTPLANER  
1:1.000  
N

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung  
Vorentwurf vom 09.11.2023  
Entwurf vom 14.03.2024  
Satzungsfassung vom 10.10.2024



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O

3.1 offene Bauweise



3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet  
(§4 BauNVO)

GRZ (Grundflächenzahl)  
(Höchstgrenze)

offene Bauweise

WA1	II
0,35	0,8
O	ED

Zahl der Geschosse  
(Höchstgrenze)

GFZ (Geschossflächenzahl)  
(Höchstgrenze)

nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen  
an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Trafostation

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
als private Grünfläche

## 15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.7



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

+ 458,0

Höhenbezugspunkt der EFOK in m ü. NN

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

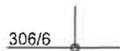


Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579.01)

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P32  
777m<sup>2</sup>

Parzellenummer und -größe



Höhenschichtlinien mit Beschriftung in m.ü.NHN



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans



Sichtdreieck mit Vermaßung

## 4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,35 Im WA1 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

0,4 Im WA2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### 4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

0,8 Im gesamten Geltungsbereich wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Im WA1 werden als Höchstmaß für Hauptgebäude max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

III Im WA2 werden als Höchstmaß für Hauptgebäude max. drei Vollgeschosse (III) festgesetzt.

Dabei ist das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Grundfläche des 3. Vollgeschosses darf max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen. Das Staffelgeschoss ist an der Südseite durch zurück versetzten um mindestens 1,5m zu gestalten.

### 4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

ED Im WA1 ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zugelassen.

E Im WA2 ist Einzelhausbebauung zugelassen

### 4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4 WE Im WA1 sind je Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

2 WE Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

8 WE Im WA2 sind je Wohngebäude max. 8 Wohnungen zulässig.

### 4.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

WH 5,50 m Im WA1 wird für Wohngebäude eine maximale traufseitige Wandhöhe von 5,50 m festgesetzt.

WH 9,50 m Im WA2 wird für Wohngebäude eine maximale traufseitige Wandhöhe bzw. Attikahöhe beim zurückgesetzten Staffelgeschoss von 9,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH 8,50 m Im WA1 wird für Wohngebäude eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

FH 13,50 m Im WA2 wird für Wohngebäude eine maximal zulässige Firsthöhe von 13,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und der Oberkante First bzw. Spitze Zeldach.

#### 4.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFOK) der Hauptgebäude beträgt maximal 0,5 m über bzw. 1 m unter den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten innerhalb der jeweiligen Bauparzellen.

Bezugspunkt ist jeweils der zur Gebäudekante nächstgelegene Höhenbezugspunkt innerhalb der nachrichtlich dargestellten Bauparzellen.

#### 4.7 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseiten sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Definition Ost- und Südfassade: alle Fassaden innerhalb der Umgrenzung in der Plandarstellung (Planzeichen 15.6), welche nach Osten und Süden zeigen bzw. in einem Winkel von weniger als 45° zur Nord-Süd- bzw. Ost-West-Achse liegen.

Parzelle/ Gebäude	Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w,ges in dB		
			Bettenräume	Wohnnutzung	Büroräume
32-35, 41NW, 41NO, 41SO, 42-44	Ost	II	35	30	30
32, 33, 41SO, 42-44	Süd				

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festsetzungen der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

#### 4.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA2 sind Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

#### 4.9 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Neben der internen Erschließungsstraße wird auch der Buchbergweg im Norden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

#### 4.10 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraßen möglich, jedoch nicht entlang bestehender Wirtschaftswege, sowie im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung (z.B. Straßenbeleuchtung, Schaltschranke, Verkehrszeichen, Hydranten).

#### 4.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

#### 4.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung.
Aufschüttungen und Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 3 m über / unter Oberkante Urgelände am Ort der Aufschüttung/Abgrabung zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen. Entlang der Erschließungsstraßen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Auf den privaten Grundstücken sind die bestehenden Geländehöhen in einem Abstand von mind. 1 m zur Grenze des Geltungsbereichs beizubehalten. Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü.NHN) darzustellen. Es ist ein Höhennachweis zu führen.
Stützmauern	Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 2,50 m über dem hergestellten Gelände zulässig. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Zuzüglich ist eine Absturzsicherung ab einer Absturzhöhe von 0,5 m gemäß der Regelung im Art. 36 Abs. 1 Nr. 1 BayBO anzubringen. Sie ist aus transparentem Material oder zu mindestens 50% offen zu erstellen. Dies führt ebenfalls dazu, dass die Absturzsicherung nicht zu einer zusätzlichen optischen Erhöhung führt.
Hauptgebäude	Dachform: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und versetzte Pultdächer.

	<p>Dachneigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SD, WD, KWD: 20 - 39°</li> <li>• ZD, PD, VPD: 12 - 18°</li> </ul> <p>Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau. Für Terrassenüberdachungen ist zusätzlich Glaseindeckung zulässig.</p> <p>Fassaden: Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.</p>
Nebengebäude, Garagen	<p>Dachform, -deckung, und -neigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.</p>
Stellplätze	<p>Im WA1 sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im WA2 sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden. Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme hergestellt sein. Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.</p>
Einfriedungen	<p>Zulässig sind ausschließlich offene, sockellose Einfriedungen mit einem Abstand zwischen Oberboden und Zaununterkante von 15 cm. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m über dem hergestellten Gelände zulässig.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- winnung	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- winnung sind zulässig. Photovoltaik-Module und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszu- führen.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1,00 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Blink- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>
Beleuchtung	<p>Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbe- dampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Stellplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen auszu- schließen ist.</p>

#### 4.13 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

##### 4.13.1 Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverun- reinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

#### **4.13.2 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten**

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, in denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

#### **4.13.3 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen/ Mindestbegrünung**

Gemäß Art. 7 Abs. 1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu bepflanzen oder zu begrünen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen. Der Mindestanteil beträgt je Fläche mind. 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Auf den privaten Flächen sind, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens zwei heimische Laubbäume der 2. oder 3. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

#### **4.13.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke, Breite 3,00 m, anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen ist.

Der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt 1,00 m. Es sind mindestens drei verschiedenen Straucharten zu verwenden.

Die Heckenanpflanzung ist naturnah zu entwickeln, ein regelmäßiger Formschnitt (Schnitthecke) ist nicht zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Ein- und Ausfahrten sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

#### **4.13.5 Gehölzauswahl**

Für die Pflanzungen sind folgende standortheimische Laubgehölze des Naturraums 404 „Regensenke“ zulässig:

Pflanzenliste 1: Bäume

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 2x verpflanzt, mind. 10-12 cm Stammumfang, Straßenbaumprofil, falls erforderlich; Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

<i>Bezeichnung</i>		<i>Wuchsordnung</i>
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	I.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	I.
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	II.
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	II.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	II.
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	I.
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	I.
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	II.
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	II.
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne	III.
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	III.
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	I.
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	I.
	Heimische Obstgehölze aller Art	III.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Mindestpflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Bezeichnung</i>	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Die Verwendung von Gehölzen mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung (z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypress-

sen- und Eibenarten) sowie alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen (z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel), sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Bonsaiformen ist unzulässig.

#### 4.13.6 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

#### 4.13.7 Pflege und Nachhaltigkeit

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausgefallene oder entfernte Bäume oder Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode entsprechend der Pflanzliste zu erneuern.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

#### 4.13.8 Ausgleichsflächen

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die folgenden Ausgleichsfläche mit beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über Flächen des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht werden. Die Umsetzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch den betroffenen Vorhabensträger selbst. Die Durchführung sowie der Standort der Ausgleichsfläche werden durch einen vertragliche Vereinbarung nach § 11 „Städtebaulichen Vertrag“ vor Bekanntmachung der Satzung sichergestellt.

Es handelt sich dabei um das Flurstück Nr. 264 (TF), Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching auf insgesamt 7.844 m<sup>2</sup>.

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

<b>Maßnahmennummer: A</b>	<b>Maßnahme:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich	

<p><b>Lage der Fläche:</b>  externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Traitsching Nord I – 3. Erweiterung“  Gemeinde: Traitsching      Gemarkung: Loifling      Flurstück Nr.: 264 (TF)  Fläche aus Gesamtflurnummer: ca. 7.844 m<sup>2</sup>      davon benötigte Fläche: 3.906,94 m<sup>2</sup>  bereits verbrauchte Fläche: 2.432,89 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Ziele der Maßnahmen:</b> Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs</p>
<p><b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes</p>
<p><b>Entwicklungsziel:</b>  Naturbetonte Wasserflächen mit uferbegleitendem Auwald aus Schwarzerle und Bruchweiden sowie natürlichen Anflug, extensive bis fehlende Holznutzung, langfristige Entwicklung von Biotopbäumen, Belassen von entstehendem Totholz, Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades im Nahbereich der Wasserflächen  Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen.</p>
<p><b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>  Entlang der Ufers punktuelle Anpflanzung ca. 10 Schwarzerlen, Stecken von ca. 10 Bruchweiden entlang des Bachbetts, Freihalten der Hochstaudenfluren und Seggenrieder, natürliche Entwicklung des Bachbettes mit Erosion und Anlandung durch einfaches Einbringen von wenigen größeren Steinen zur Erhöhung der Anlandungen im Bachbett an drei bis 4 Stellen, so dass eine allmähliche Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades entsteht; Verwendung von autochthonem Pflanzgut (Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochthonem Pflanzgut).  Hinweis: Gehölzpflanzungen sind außerhalb der nach § 30 BNatSchG geschützten Seggen- und binsenreichen Nasswiesen herzustellen, da dies sonst zu erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopflächen führen kann.</p>
<p><b>Zeitlicher Ablauf:</b> Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss</p>
<p><b>Ausführung Herstellung:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p><b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b>  (1) jährliche Prüfung der Feuchtigkeitsverhältnisse, gegebenenfalls Nachbesserung zum Erhalt des hohen Feuchtigkeitsgrades  (2) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz  (3) Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum; der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden  (4) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen</p>
<p><b>Ausführung Pflege:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p><b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Dankerl GmbH &amp; Co. KG</p>
<p><b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Dienstbarkeit per Grundbucheintrag  Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die externen Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern</p>

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

## 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Die Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>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.</p>
Begrünung / Bepflanzung	<p>Es wird empfohlen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken (keine Schmitthecken) anzulegen.</p> <p>Es wird empfohlen, Fassaden zu begrünen, offene Vorgärten anzulegen und naturbelassene Holzzäune in senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichlzäune) zu verwenden.</p> <p>Für die Berankung und Stützmauern bzw. Zäunen werden, je nach Himmelsrichtung, fünfblättriger, nicht selbstklimmender Parthenocissus quinquefolia am Rankgerüst, Kletterrosen, Waldreben (Clematis), Geißblatt (Lonicera-Sorten), etc. empfohlen.</p> <p>Nicht empfehlenswert sind Selbstklimmer wie bspw. Efeu, Schling- und Rankpflanzen, da sie u.U. durch aggressiven Wuchs und Saugwurzeln konstruktive Probleme an Gebäuden, v.a. an Fugen verursachen. Auch von (Schling-) Knöterich (Fallopia baldschuanica) und Blauregen (Wisteria) wird wg. zu üppigen, unkontrollierbaren Wuchses abgeraten.</p> <p>Aus der Geländegestaltung resultierende Böschungen sollten mit gebietsheimischen Laubgehölzen (z.B. gem. Pflanzliste 1 u. 2) bepflanzt werden.</p> <p>Bei den geplanten Eingrünungen wird auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zuschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p> <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird verwiesen.</p>
Beleuchtung / Lichtverschmutzung	<p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen. Auf nicht notwendige Beleuchtung sollte verzichtet und streuendes Licht vermieden werden. Zum Schutz der heimischen Insektenwelt und Fledermäuse sollten Werbeanlagen ausschließlich mit insektenunschädlichen Lampen ausgestattet werden.</p> <p>Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) sowie die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p>

	<p>Dabei sind gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde Traitsching und dem Wasserversorgungsunternehmen (einstimmig).</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Gebäude sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Verlängerung des Hölzlwegs im Osten und die Errichtung einer Durchgangsstraße zwischen Hölzl- und Buchbergweg.</p> <p>Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage wird auf § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Traitsching (EBS) hingewiesen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche eine Kollision von Vögeln weitgehend vermeiden.</p> <p>Es wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen. Durch Glasfassaden, auf denen sich die vorhandene Vegetation spiegelt, ist eine Erhöhung des Vogelschlags als „worst case“ anzunehmen. Wenn durch das verwendete Glas bzw. Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifikant erhöht wird, wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1. Nr. BNatSchG ausgelöst und es entsteht Handlungsbedarf.</p>
Geländegestaltung	<p>Auf die Regelungen der Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG und Art. 57 Abs. 1 Nrn. 7 und 9 BayBO wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Verwendung von Fremdmaterial im Rahmen von Aufschüttungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.</p> <p>Stützwände sind möglichst als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und</p>

Hang- und Schichtenwasser	<p>Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers).</p> <p>Grundsätzlich ist innerhalb der Änderungsflächen mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.</p> <p>Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Die Planungsflächen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Bundesstraße 20 ausgesetzt. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen an Umfassungsbauteilen auf den Parzellen 32 bis 35 und 41 bis 44 erforderlich.</p> <p>Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Orientierungswerte der DIN 18005 im östlichen Geltungsbereich nicht flächendeckend eingehalten werden. Aus diesen Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Die östlich des Erweiterungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li> <li>• Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> <li>• Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li> </ul> <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Die Emissionen sind insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht, zu dulden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlags-</p>

wasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das südlich bestehende Regenrückhaltebecken geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter (Gewässer III. Ordnung).

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in den Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in die südliche Regenrückhalteanlage einzuleiten.

Der Geltungsbereich 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 dazu 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. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138, A 102 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Wasserzweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe zu beachten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet möglich ist. Der Grundstückseigentümer hat die tatsächliche Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.

Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), wird hingewiesen.

Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) wird ausdrücklich empfohlen.
Schmutzwasser(entsorgung)	Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In den Straßen ‚Höhlweg‘ sowie ‚Buchbergweg‘ bestehen Trennsysteme, welche das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleiten können. Hieran wird angeknüpft und das Planungsgebiet ebenfalls im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Sichtdreiecke	Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher

	<p>(verfahrensfreier) Bebauung von Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.</p> <p>Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</li> <li>• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsdienstleister (Bayernwerk Netz GmbH) ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</li> </ul> <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>• Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li> </ul> <p>Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p>
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durch den Versorgungsträger (Telekom Deutschland GmbH) durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingeräumt wird;</li> <li>• dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht.</li> </ul> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p> <p>Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>
Wild abfließendes Wasser	<p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist teilweise deutlich von Norden nach Süden geneigt. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.</p> <p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).</p>
Wasserversorgung	<p>Das Planungsgebiet kann an die Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.</p>
Zugänglichkeit zu Normblättern	<p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.</p>

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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)



Vorentwurfsfassung: 09.11.2023

Entwurfsfassung: 14.03.2024

Satzungsfassung: 10.10.2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lage und Dimension, Flächenbilanz</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung .....	7
3.2 Bauleitplanung .....	10
3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot .....	10
3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	11
<b>4. Verfahrenswahl</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Bedarfsbegründung</b> .....	<b>15</b>
6.1 Bevölkerungsentwicklung .....	15
6.2 Siedlungsdichte .....	16
6.3 Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf) .....	16
6.4 Vergleich: Entwicklung der Baufertigstellungen .....	18
6.5 Innenentwicklungspotenziale / Kommunales Flächenmanagement .....	18
6.5.1 Baulückenkataster .....	18
6.5.2 Leerstandskataster .....	20
6.5.3 Verfügbarkeit der Bestandsflächen .....	21
6.5.4 Strategie zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale .....	22
6.5.5 Zusammenfassung .....	22
<b>7. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>24</b>
7.1 Erschließung und technische Infrastruktur .....	24
7.1.1 Verkehrserschließung .....	24
7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	24
7.1.3 Trinkwasserversorgung .....	24
7.1.4 Schmutzwasserentsorgung .....	25
7.1.5 Niederschlagswasserentsorgung .....	25
7.1.6 Brandschutz .....	25
7.1.7 Stromversorgung / Telekommunikation .....	26
7.1.8 Abfallbeseitigung .....	26
7.1.9 Kinderspielplätze .....	26
7.2 Immissionsschutz .....	26
7.2.1 Straßenlärm .....	26
7.2.2 Landwirtschaft .....	28
7.2.3 Freizeit- und Sportlärm .....	28
7.2.4 Mobilfunk .....	28
7.3 Naherholung .....	28
7.4 Biotop .....	28
7.5 Natur- und Landschaftsschutz .....	29
7.6 Artenschutzrechtliche Belange .....	30
7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	32
7.7.1 Bedeutung für den Naturhaushalt .....	32
7.7.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	32
7.7.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	33
7.8 Baugrund und Bodenverhältnisse .....	35

7.9	Gewässer .....	36
7.10	Altlasten .....	36
7.11	Denkmalschutz.....	36
<b>8.</b>	<b>ANLAGE - Umweltbericht.....</b>	<b>37</b>
8.1	Beschreibung der Planung.....	37
8.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	37
8.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	37
8.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	37
8.2.1	Landesplanung / Regionalplanung.....	37
8.2.2	Landschaftsplan .....	38
8.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen .....	38
8.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	38
8.3.1	Schutzgut Mensch.....	38
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	38
8.3.3	Schutzgut Boden .....	39
8.3.4	Schutzgut Wasser .....	39
8.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	40
8.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	41
8.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	41
8.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	41
8.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	41
8.4.1	Schutzgut Mensch.....	41
8.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen.....	42
8.4.3	Schutzgut Boden .....	42
8.4.4	Schutzgut Wasser .....	43
8.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	43
8.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
8.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	44
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	44
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	44
8.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	45
8.5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	45
8.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	45
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen ...	46
8.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	46
8.9	Zusammenfassung .....	47
8.10	Anlage.....	48

## 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.



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:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.023,13 m <sup>2</sup>
<i>davon WA1</i>	<i>8.994,72 m<sup>2</sup></i>
<i>davon WA2</i>	<i>4.028,41 m<sup>2</sup></i>
Öffentliche Verkehrsfläche	3.366,11 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>16.389,34 m<sup>2</sup></b>

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:

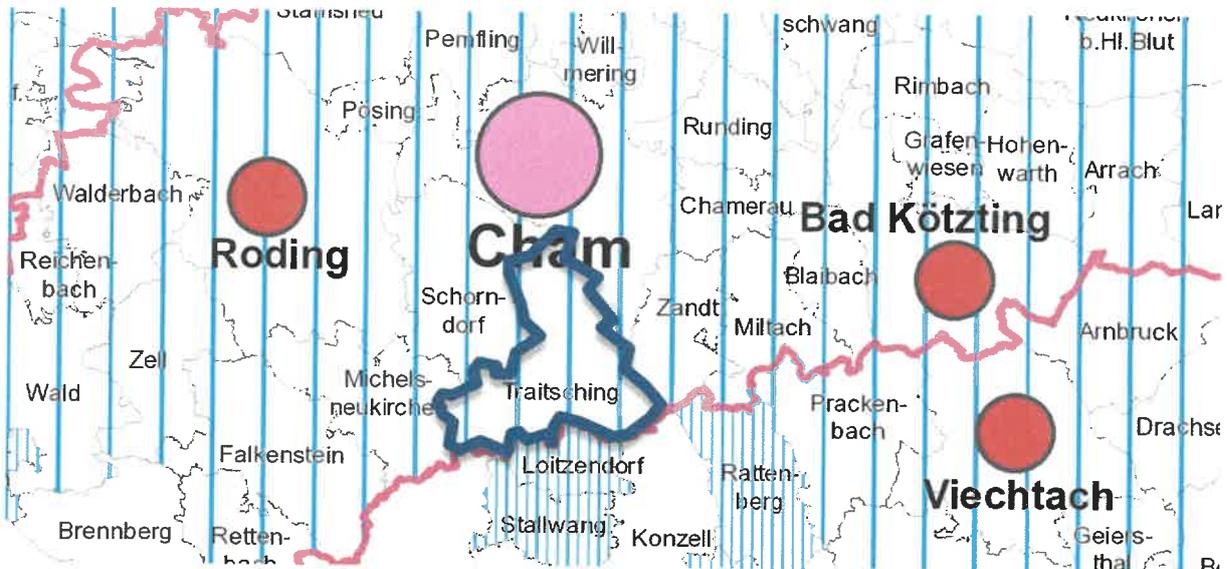


Abb. 3: Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

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 mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, 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 und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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 Wohn-, 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 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende 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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet 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 Naturparkes 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.

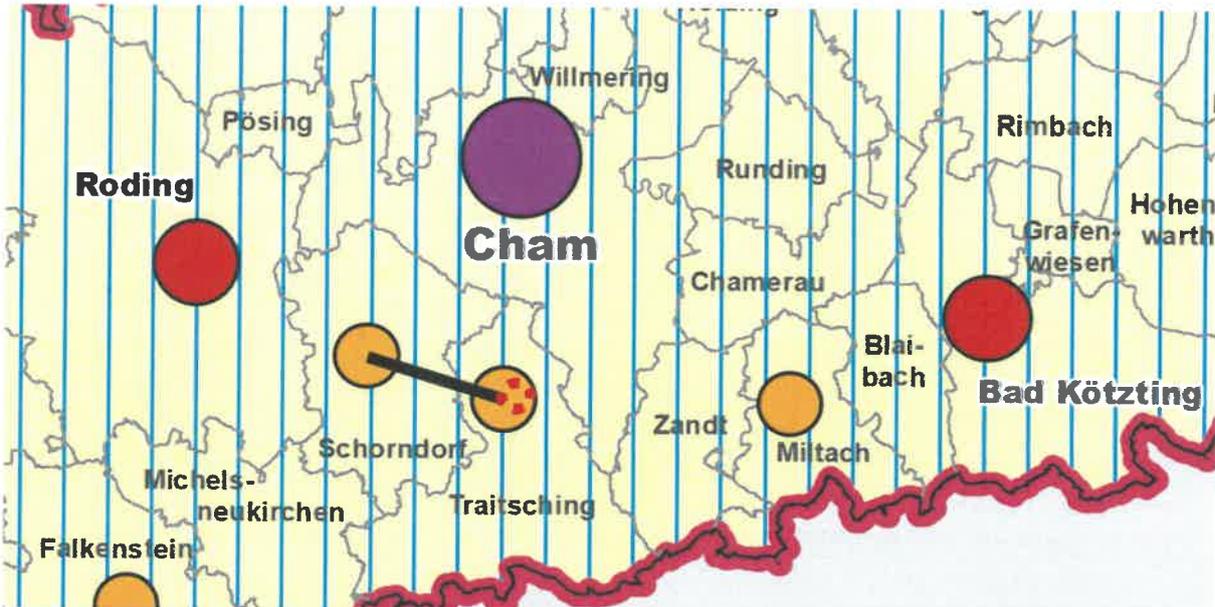


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

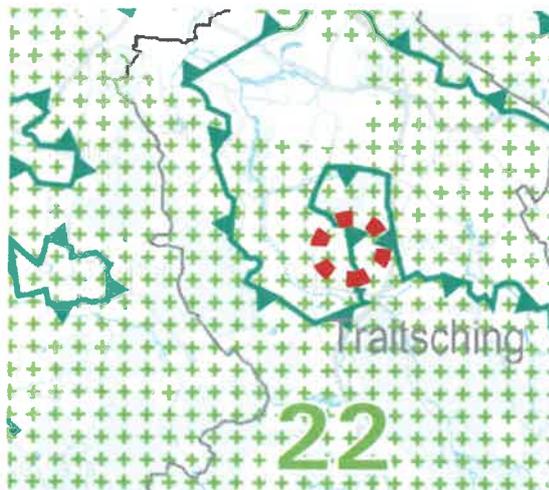


Abb. 5: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 3 Landschaft und Erholung



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.

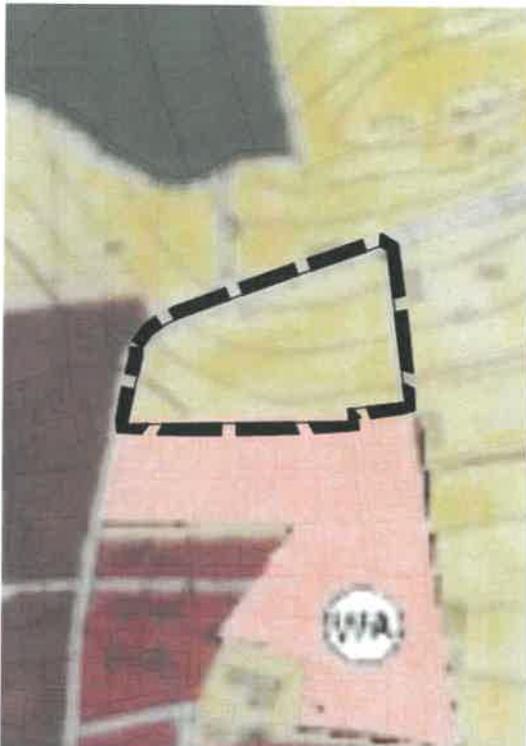


Abb. 7: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Traitsching mit Umgrenzung der 18. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans (schwarz)

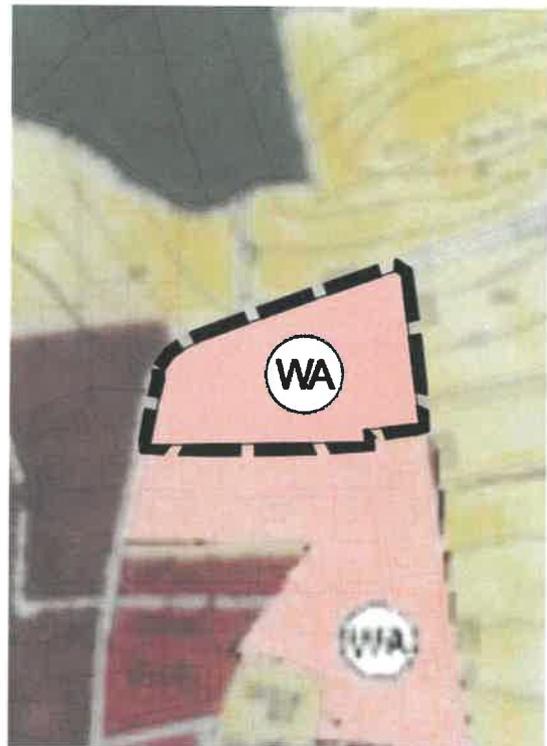


Abb. 8: Darstellung der 18. Deckblattänderung des FNP mit Wohnbauflächen und Erweiterungsflächen (rot)

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 ‚Hözlweg‘ 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 m<sup>2</sup> bis 777 m<sup>2</sup>, 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 8 Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht.

Das WA2 umfasst die Parzelle P41 mit einer Fläche von 4.028 m<sup>2</sup>. 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 Raumansprüche der Wohnbevölkerung aufgrund steigender individueller Raumansprüche 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
<b>2031</b>			<b>2,00 EW/WE**</b>	

\* 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
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 13,6 – 15,8 ha</b>

## 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
<b>Mittelwert</b>	<b>12,5</b>	<b>20</b>	<b>1,46</b>

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>Hallerhölzweg</i>		2	2
<i>Sattelpelinstein-Erweiterung</i>	Sattelpelinstein	12	k.A.
<i>Trebersdorf-Erweiterung</i>		5	k.A.
<i>Hoffeld II</i>		1	k.A.
<i>Obergoßzell</i>	Obergoßzell	7	k.A.
<i>Sattelbogen-Ost</i>	Sattelbogen	5	k.A.
§ 34 Innenbereich	Loifling, Traitsching, Sattelpelinstein, Obergoßzell	30	k.A.
§§ 30 & 34	Sattelpelinstein	3	k.A.
<b>Gesamtgemeinde</b>		<b>124</b>	<b>113</b>
<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 m<sup>2</sup>), 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 km<sup>2</sup> 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 bevooratet. 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 ‚Regensenke‘ 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 Hölzlweg, 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.

Aus Sicherheitsgründen sind die festgelegten Sichtdreiecke an den Zufahrten freizuhalten. An der Zufahrt Hözlweg/ Buchbergweg, mit Höchstgeschwindigkeit 50 km/h, ist ein Sichtdreieck mit Schenkellänge von 70 m entlang des Buchbergweges und von 3 m entlang der Zufahrt freizuhalten. An der Zufahrt, welche sich durch die waagrechte Erschließungsstraße und dem Buchbergweg ergibt, soll wegen des starken Gefälles eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h erfolgen. Das hierfür angelegte Sichtdreieck mit 30 m Schenkellänge entlang des Buchbergwegs und 3 m entlang der Zufahrt ist ebenfalls freizuhalten. Sichtdreiecke sind von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen (auch Einzäunung), Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche der Gemeindestraße um mehr als 0,8 m überragen, freizuhalten.

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.

#### **7.1.4 Schmutzwasserentsorgung**

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

In den Straßen ‚Hölzweg‘ 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 ‚Hözlweg‘ 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 Trefling.

Der östliche Hözlweg 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 Schallschutzmaßnahmen 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.

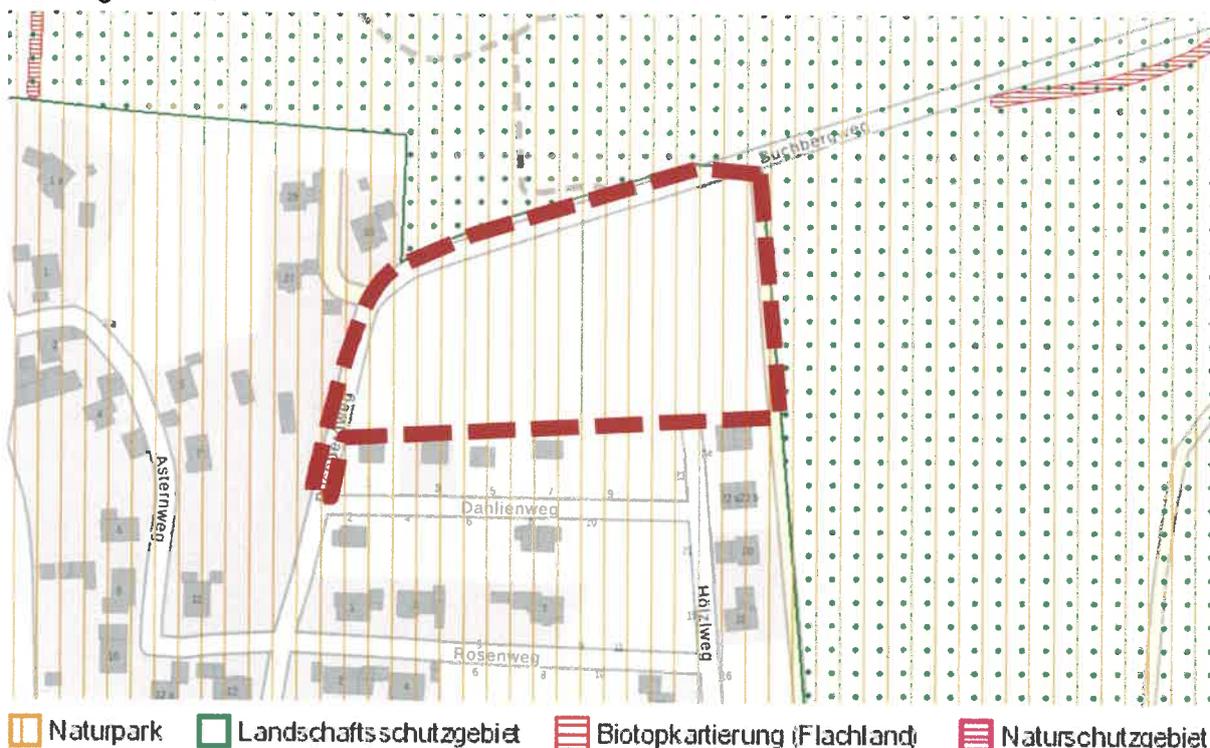
Das Biotop liegt rd. 200 m außerhalb des Geltungsbereiches und wird als salweidenreiche Hecke beschrieben.

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.



Naturpark
  Landschaftsschutzgebiet
  Biotopkartierung (Flachland)
  Naturschutzgebiet

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 Landschaftsschutzgebietes 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 Nahrungshabitate 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 Erweiterungsbereich bereits an bestehende Siedlungsflächen und Straßen angrenzt sowie bereits intensiv landwirtschaftlich (Silagewiese) genutzt wird und so anthropogene Einflüsse auf potentielle Brut- und Nahrungshabitate 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 Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-) Habitate (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 Vergrämuungsmaßnahmen 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, Wiltling; 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 unmitelbare 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 <sup>2</sup>	0,30*	<b>3.906,94 m<sup>2</sup></b>

\*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ ≤ 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 m<sup>2</sup> (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: Erhalt und Vertiefung der vorhandenen Biotopstrukturen sowie weitere Aufwertung durch punktuelle Anpflanzungen und Pflege (siehe Maßnahmenbeschreibung).

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 m<sup>2</sup> eine Teilfläche von 2.432,89 m<sup>2</sup> bereits als Ausgleichsfläche in der Vergangenheit überplant worden. Somit stehen auf dieser Fläche noch rund 5.411 m<sup>2</sup> für den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich, dieser durch den Bebauungsplan „Traitsching – Nord I – 3. Erweiterung“ anfällt, zur Verfügung. Wie unter dem vorrangegangenen Punkt 7.7.3 ermittelt bedarf es einen Umfang von 3.907 m<sup>2</sup>.



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 Gehölzpflanzungen finden außerhalb der nach § 30 BNatSchG geschützten Seggen- und binsenreichen Nasswiesen statt, da dies sonst zu einer erhebliche Beeinträchtigung der Biotopfläche führen könnte.

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.

Die Umsetzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch den betroffenen Gewerbebetrieb selbst. Die Ausgleichsflächen werden durch einen städtebaulichen Vertrag (vertragliche Vereinbarung nach §11 BauGB) vor Bekanntmachung der Satzung sichergestellt.

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 Ausgleichsflächen können durch die 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 „Körnelgneis“ 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.

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 Bebauungsplanebene 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) 2023

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 Treffling 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 nächstgelegenen Rad- und Wanderwege 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 Erweiterungsbereich 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 „Körnelseis“ 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 Änderungsbe-  
reich 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 Kaltluftsammlgebiete 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 immissionsschutzrechtlich 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 Hölzlweg 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 NO<sub>2</sub>, 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 Baudenkmalern 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 auch 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