

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

TRAITSCHING
CHAM
OBERPFALZ



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

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

- Begründung -

Planverfasser:



Vorentwurf fassung: 13.10.2022

Entwurf fassung: _____._____._____

Satzung fassung: _____._____._____

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage und Dimension, Flächenbilanz	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	6
3.2	Bauleitplanung	8
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	8
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
4.	Verfahrenswahl	10
5.	Städtebauliche Konzeption	12
6.	Bedarfsbegründung	14
6.1	Bevölkerungsentwicklung	14
6.2	Siedlungsdichte	15
6.3	Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf)	15
6.4	Vergleich: Entwicklung der Baufertigstellungen	17
6.5	Innenentwicklungspotenziale / Kommunales Flächenmanagement	17
6.5.1	Baulückenkataster	17
6.5.2	Leerstandskataster	19
6.5.3	Verfügbarkeit der Bestandsflächen	20
6.5.4	Strategie zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale	21
6.5.5	Zusammenfassung	21
7.	Wesentliche Auswirkungen	23
7.1	Erschließung und technische Infrastruktur	23
7.1.1	Verkehrserschließung	23
7.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	23
7.1.3	Trinkwasserversorgung	23
7.1.4	Schmutzwasserentsorgung	23
7.1.5	Niederschlagswasserentsorgung	24
7.1.6	Brandschutz	24
7.1.7	Stromversorgung / Telekommunikation	24
7.1.8	Abfallbeseitigung	24
7.1.9	Kinderspielplätze	25
7.2	Immissionsschutz	25
7.2.1	Straßenlärm	25
7.2.2	Landwirtschaft	26
7.2.3	Freizeit- und Sportlärm	26
7.2.4	Mobilfunk	26
7.3	Naherholung	26
7.4	Biotope	27
7.5	Natur- und Landschaftsschutz	27
7.6	Artenschutzrechtliche Belange	28
7.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	30
7.8	Gewässer	31
7.9	Altlasten	31
7.10	Denkmalschutz	31

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 Mittelpunkten Roding und Bad-Kötzing zur Attraktivität der Gemeinde bei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Lage und Dimension, Flächenbilanz

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

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

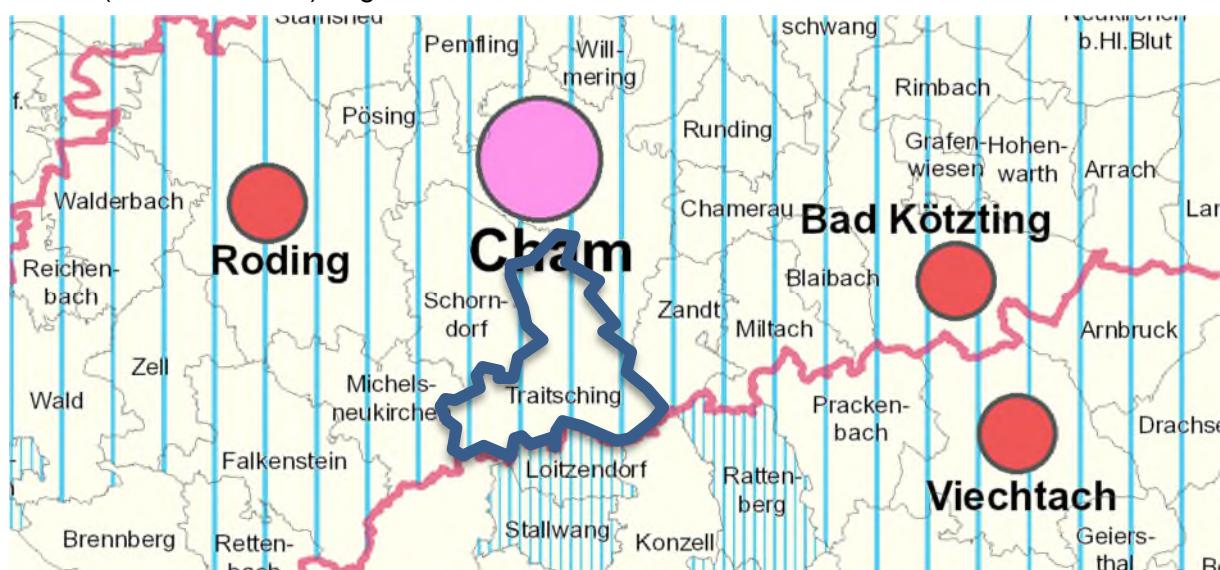


Abb. 3: Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

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

2.2.3 Teileräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

2.2.4 Vorrangprinzip

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

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

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

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

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

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

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

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden 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.

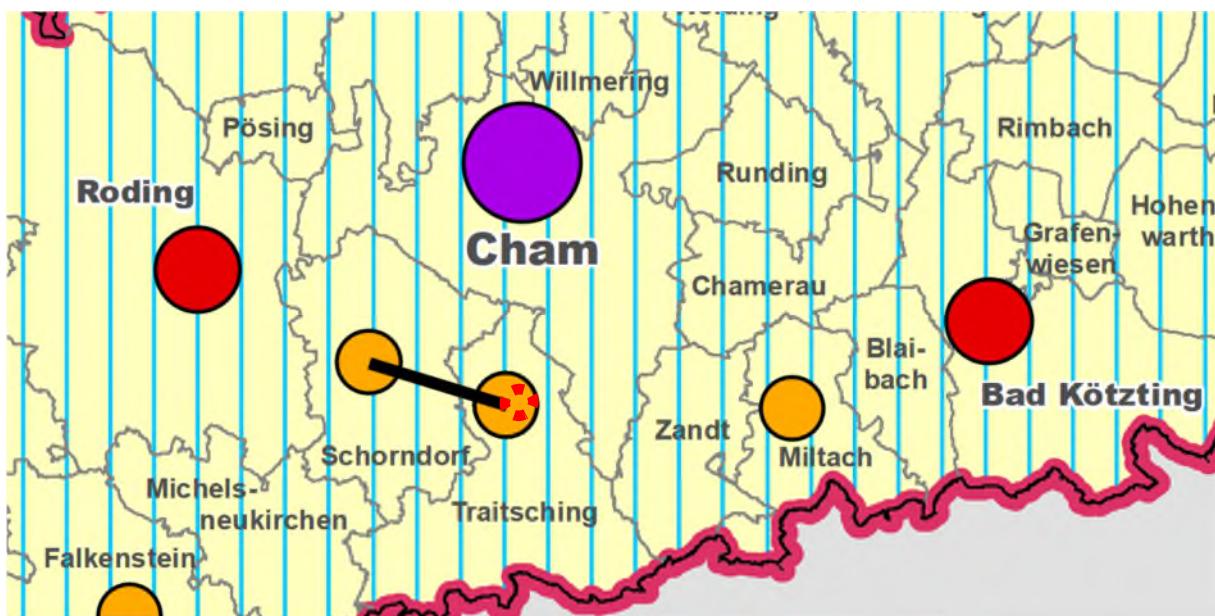


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur



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

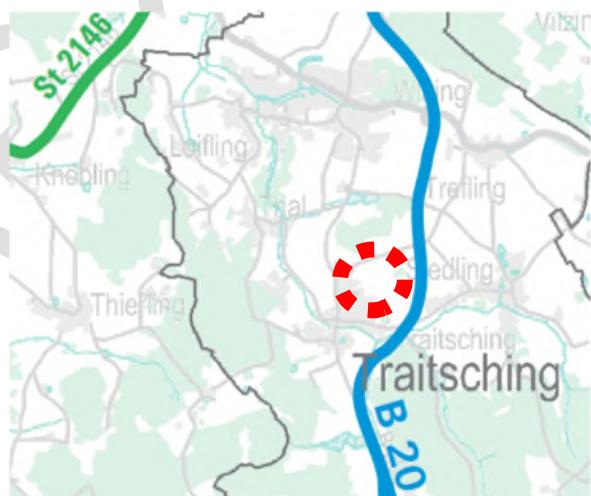


Abb. 6: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 2 Siedlung und Versorgung

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 21.07.2021, zum 16. 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.

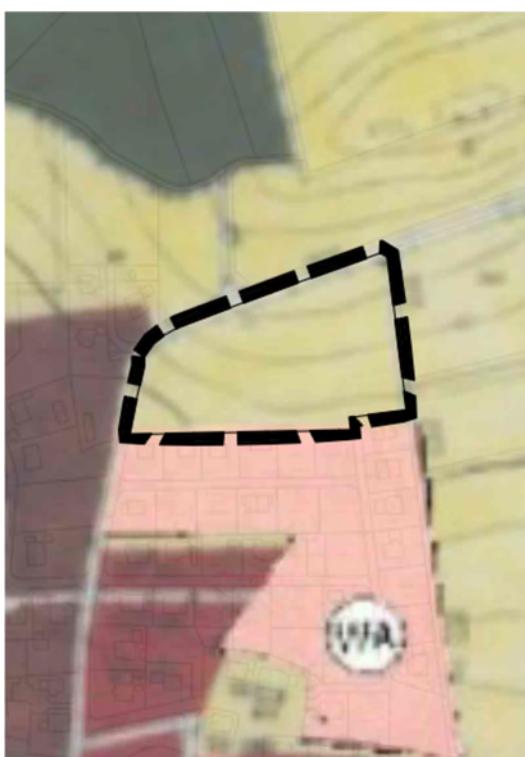


Abb. 7: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Traitsching mit Umgrenzung der 2. Berichtigung (schwarz)

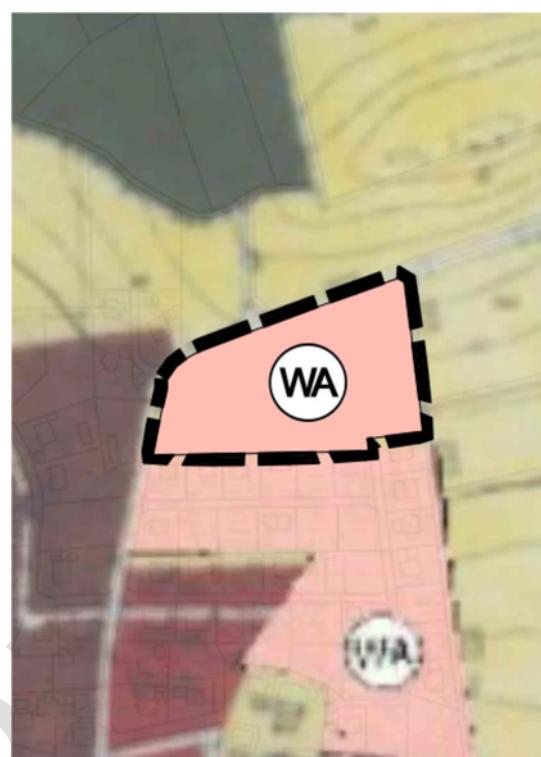


Abb. 8: Darstellung der 2. Berichtigung FNP mit Wohnbauflächen und Erweiterungsflächen (rot)

Im Zuge der 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung durchgeführt wird, erfolgt eine Änderung von bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen zu Allgemeinem Wohngebiet (WA).

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 zuordnen. 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 Bau- leitplanung 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.

Für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beschloss der Gesetzgeber im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes die Änderung des Baugesetzbuches. Im Zuge dessen wurde der § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ erneuert.

Die Gemeinde Traitsching beabsichtigt, im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans ein **allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO** zu entwickeln.

Die für die Entwicklung vorgesehene Fläche umfasst insgesamt rund 1,6 ha. Die geplante Wohnbaufläche nimmt davon 13.023 m² in Anspruch. Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,35 im WA1 bzw. 0,4 im WA2 ist eine **Grundfläche von höchstens 4.629 m²** zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Als dritte Bedingung wird der **Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil** genannt. Damit sind sowohl § 34er (im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan) als auch § 30er Gebiete (Gebiete mit qualifiziertem Bebauungsplan) gemeint.

An die Erweiterungsflächen schließt sich im Süden das zu erweiternde Baugebiet „Traitsching-Nord I“, welches per Bebauungsplan vom 07.11.1982, zuletzt geändert durch die 4. Änderung und Erweiterung vom 30.09.2020, entwickelt wurde, an.

Westlich des Erweiterungs-Geltungsbereichs sind die bebauten Flächen durch den Bebauungsplan „Traitsching-Nord-II“ vom 06.10.1983 überplant.

Somit grenzen im Süden und Westen unmittelbar Flächen an, die als § 30er Bereich einzustufen sind.

Damit üben die vorhandenen, umliegenden Bebauungen von Traitsching bereits jetzt eine städtebauliche Prägung auf die Erweiterungsflächen aus.

Die Erweiterungsflächen werden über die bestehenden Straßen ‚Buchbergweg‘ im Westen sowie ‚Hölzlweg‘ im Osten verkehrsmäßig erschlossen. An die bestehenden technischen Infrastrukturen im Umfeld kann ebenfalls angeknüpft werden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB erfüllt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist weder begründet noch ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Eine Pflicht zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BlmSchG ergibt sich ebenfalls nicht.

Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Daher kann die Änderung im Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 13a Abs. 2 und 3 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 S. 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird aus Gründen der Transparenz dennoch Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gegeben.

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 ‚Hölzlweg‘ 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 einschränkenden Festsetzungen zur Höhenentwicklung wie für bestehende und neu zu errichtende Einzel- und Doppelhäuser und das dritte Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dadurch werden sich die Gebäude mit max. 7 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 Be pflanzungen 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 (LfStat), 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 vorausberechneten 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 Teilaugebiet mehr als ein Mehrfamilienhaus entstehen, würde sich die Siedlungsdichte deutlich hin zu städtischen Verhältnissen entwickeln.

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

Deshalb wird von einer zukünftigen mittleren Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ausgegangen.

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

6.3 Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bevölkerungsentwicklung	ca. 6,8 – 7,9 ha
<u>Haushaltsstrukturveränderung</u>	ca. 6,8 – 7,9 ha
Gesamt	ca. 13,6 – 15,8 ha

6.4 Vergleich: Entwicklung der Baufertigstellungen

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

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

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

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

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

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

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

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

6.5 Innenentwicklungs potenziale / 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	Traitsching	91	113
Am Pfahl		11	k.A.
Leiten		11	12
Traitsching-Nord I		7	9
Wilting-West		4	7
Weiherfeld		3	3
Traitsching-Nord II		3	3
Wilting-Hangäcker		2	4
Wilting-Süd-Ost		2	1
Hangäcker II		2	26
Wilting-Nord-Ost		1	6
Am Sportplatz		1	29
Weiherfeld II	Loifling	9	8
Thal		3	3
Hallerhölzlweg		2	2
Sattelpeilnstein-Erweiterung	Sattelpeilnstein	12	k.A.
Trebersdorf-Erweiterung		5	k.A.
Hoffeld II		1	k.A.
Obergroßzell	Obergroßzell	7	k.A.
Sattelbogen-Ost	Sattelbogen	5	k.A.
§ 34 Innenbereich	Loifling, Traitsching, Sattelpeilnstein, Obergroßzell	30	k.A.
§§ 30 & 34	Sattelpeilnstein	3	k.A.
Gesamtgemeinde		124	113
davon Hauptort	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 sind 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 Durchschnittsfläche, auf Grundlage der zuletzt entwickelten Baugebiete (ca. 850 m²), ergibt eine vorhandenes Baulückenpotenzial von rd. 10,5 ha im gesamten Gemeindegebiet. Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommt, trotz unterschiedlicher Eingangsdaten, die gemeindeinterne Statistik.

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

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

6.5.2 Leerstandskataster

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

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

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

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

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

Darunter befinden sich Gebäude die unter Denkmalschutz stehen.

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

Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen ist somit notwendig.

6.5.3 Verfügbarkeit der Bestandsflächen

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

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

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

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

So liegen vorhandene Baulücken überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer kein Interesse an der Verwertung der Flächen haben oder nicht baubereit sind. Nach Informationen der Gemeinde aus der Eigentümeransprache ist für einen geringen Teil der Potenzialflächen eine Eigennutzung der Grundstücke durch Bebauung in näherer Zukunft vorgesehen. Darüber hinaus werden Baulücken aber auch für Nachkommen oder eine spätere Eigennutzung bevorzugt. 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 Leerstandsthematik 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 Hözlweg, 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 ‚Hölzlweg‘ im Osten erschlossen. Diese sind für den Rettungs- und Entsorgungsverkehr ausreichend dimensioniert.

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

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

Die bestehenden bzw. zu erweiternden (‚Hölzlweg‘) 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 Hölzlweg gesichert. An diese kann grundsätzlich angeknüpft werden.

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

7.1.4 Schmutzwasserentsorgung

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

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

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Erweiterungsbereiches möglich.

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

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

7.1.7 Stromversorgung / Telekommunikation

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

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

7.1.8 Abfallbeseitigung

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

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

7.1.9 Kinderspielplätze

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

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

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Straßenlärm

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

Der östliche Hölzlweg 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.

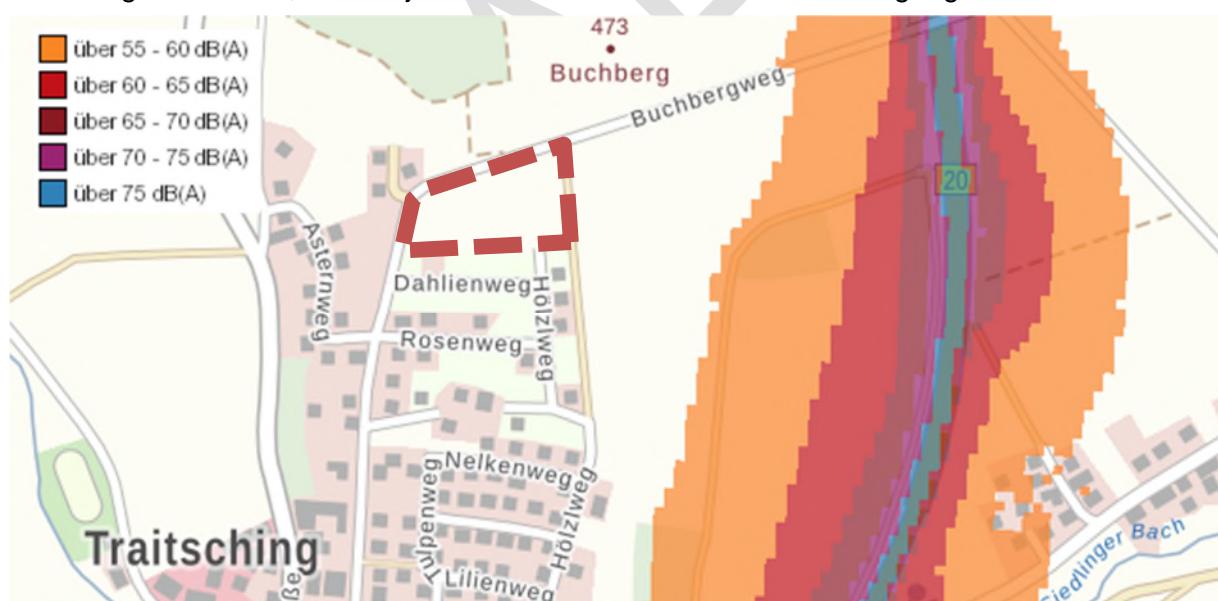


Abb. 10: Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern, Pegelraster LDEN (gemittelter Immissionspegel) und Erweiterungsbereich (rot)

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 Lärmelastungszonen der Bundesstraße (vgl. Abb. 10).

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 Mähdresch, 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 Sportlärmb

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 Gemeinneverbindungsstraße ‚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 beschreiben.

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

7.5 Natur- und Landschaftsschutz

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

Darüber hinaus befinden sich die Erweiterungsflächen außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

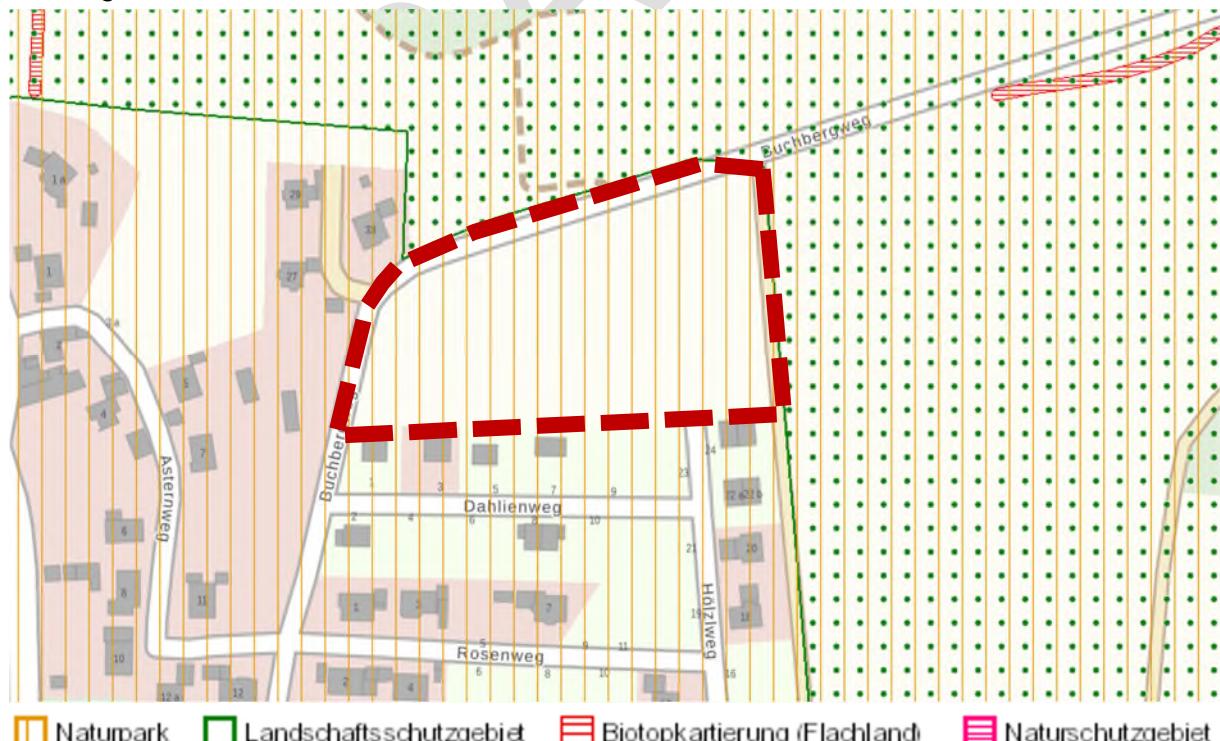


Abb. 11: Topographische Karte mit Lage des Erweiterungsbereiches (rot) im Kontext von Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Biotopkartierung (Flachland), o.M.

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

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

Naturschutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

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

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

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

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

7.6 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

In den Lebensraum Wald wird nicht eingegriffen.

Die Erweiterungsflächen umfassen ausschließlich intensiv genutzte Agrarlebensräume.

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

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

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

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

Hinsichtlich der Säugetiere sind lediglich potentielle Vorkommen der Breitflügelfledermaus und des Großen Mausohrs gelistet. Die landwirtschaftlichen Flächen des Erweiterungs-Geltungsbereichs könnten als Jagdhabitare 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 Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen.

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

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

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

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

Zusammenfassendes Ergebnis

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

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

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

7.7 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 Moldanumbikum s. str., Homogener Diatekt 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 hoher mittleren 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 Kulturländer 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.

Auf Grund der Bodenverhältnisse sowie der Auswertungskarte „Gesättigte Wasserleitfähigkeit 1:25.000“, die für den Änderungsbereich einen Mittelwert von 65,41 cm/d angibt, kann angenommen werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet möglich ist.

Der Grundstückseigentümer hat die tatsächliche Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

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.

7.8 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. Es ist zu erwarten, dass eine Versickerung im Plangebiet möglich ist.

Gesicherte Aussagen zur Sickerfähigkeit des Bodens, zum Auftreten von Schichtenwasser und zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

7.9 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.

7.10 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 der 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.