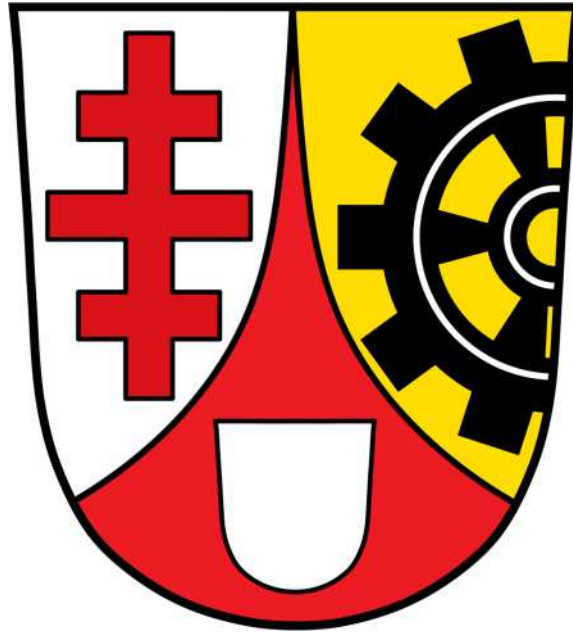


STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

NEUTRAUBLING
REGENSBURG
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Kauf- und Wohnpark“

**„Gewerbegebiet Traunreuter Straße – 5. Änderung“ und
„Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum
Traunreuter Straße – 1. Änderung“**

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Traunreuter Straße 1
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

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

Vorentwurfsfassung: 21.11.2024

Entwurfsfassung: 10.04.2025

2. Entwurfsfassung: 23.10.2025

Satzungsfassung: 23.10.2025, red. ergänzt
am 18.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Städtebauliches Konzept.....	5
3. Lage und Dimension	9
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
4.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	10
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	13
4.3 Verbindliche Bauleitplanung	13
5. Wesentliche Auswirkungen.....	15
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur	15
5.2 Immissionsschutz	17
5.3 Denkmalschutz	19
5.4 Biotope	19
5.5 Natur- und Landschaftsschutz	19
5.6 Belange des Umweltschutzes	19
5.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	20
5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	22
5.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	22
5.8.2 Eingriffsbilanzierung	22
5.8.3 Ausgleichsbilanzierung.....	23
5.8.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	23
6. ANLAGE - Umweltbericht	24
6.1 Beschreibung der Planung.....	24
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	24
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	24
6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	24
6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung	24
6.2.2 Landschaftsplan	25
6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen	25
6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	25
6.3.1 Schutzgut Mensch.....	25
6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
6.3.3 Schutzgut Boden.....	26
6.3.4 Schutzgut Wasser	26

6.3.5	Schutzgut Klima / Luft	27
6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	27
6.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
6.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	28
6.4.1	Schutzgut Mensch	28
6.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	28
6.4.3	Schutzgut Boden	29
6.4.4	Schutzgut Wasser	29
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft	30
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	30
6.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	31
6.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	31
6.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	31
6.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	31
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	31
6.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	32
7.	Anlage	33

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kauf- und Wohnpark“ ergibt sich aus dem veränderten Entwicklungsziel der Stadt Neutraubling für die Planungsflächen.

Die Planungsflächen liegen zum einen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ (Plangebiet 1) und sind als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zum anderen liegen die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße“ und sind als Sondergebiet „Bau- und Fachmarktzentrum“ festgesetzt.

Zwei Flurstücke wurden seither bebaut und gewerblich genutzt. Das geplante Bau- und Fachmarktzentrum konnte aufgrund fehlender Investoren nicht realisiert werden. Damit konnten die Planungsflächen bislang nicht vollständig gemäß ihrer beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung realisiert werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Flächen für Dienstleistungen, Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie der zentralen Lage sollen die Planungsflächen mit der vorliegenden Bauleitplanung in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden.

Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, den bereits bestehenden Kaufpark Neutraubling durch eine „Abschlussbebauung“ zu vollenden, die westliche Raumkante des Kaufparks zu schließen und neben Flächen für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen auch dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Zweck der Planung ist es, eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen innerhalb der Planungsflächen zu ermöglichen, die notwendigen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung zu schaffen und dabei das vorhandene, gewerblich geprägte Umfeld immissionschutzfachlich zu berücksichtigen.

Die Planungsflächen sind bereits überwiegend als Bauland „vorbereitet“. Lediglich das nördliche Flurstück, welches als baurechtlich öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, soll in eine Baufläche umgewandelt werden.

Gemäß dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll mit der vorliegenden Planung ein vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt und nachverdichtet werden. Die Planungsflächen sind von bereits bebauten und gewerblich genutzten Flächen umgeben und erschlossen.

Da durch die umliegenden Gewerbebetriebe sowie den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Traunreuter Straße schädliche Emissionen auf den Planungsflächen zu erwarten sind, werden eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und sowohl passive als auch aktive/bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsflächenbedarf für die Umwandlung der Flächen wird über eine Fläche der Stadt Neutraubling erbracht.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Planungsflächen gemäß ihrer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung sowie aus Gründen der Konfliktvermeidung in ein urbanes Gebiet umzuwandeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Bauvorhaben zu schaffen.

Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB. Im Parallelverfahren erfolgt die 14. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Neutraubling, um das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten.

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

2. Städtebauliches Konzept

Für die Planungsflächen liegt ein konkretes städtebauliche Konzept vor, welches eine verdichtete Bebauung vorsieht, die in drei Bauabschnitten realisiert werden soll.

Als erster Bauabschnitt soll der **Bauabschnitt Mitte**, welcher die „Abschlussbebauung“ des Kaufparks darstellt, umgesetzt werden. Das „Abschlussgebäude“ mit 6 Vollgeschossen und Flachdach beinhaltet im Erdgeschoss ausschließlich Flächen für Büros, Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe. Die darüber liegenden Geschosse sollen wohnbaulich genutzt werden. Vor dem Gebäude soll ein Vorplatz mit Aufenthaltsqualität (Sitzmöglichkeiten etc.) gestaltet werden, vor dem sich weitere Parkplätze anordnen, die über den Parkplatz des westlich angrenzenden Kaufparks sowie dessen Umfahrung erschlossen sind.

Um den bereits vorhandenen Kaufpark Neutraubling ortsgestalterisch in Richtung Westen durch ein weiteres Gebäude abzuschließen und eine städtebauliche Raumkante zu bilden, ist hier die Errichtung einer „Riegelbebauung“ vorgesehen. Diese dient gleichzeitig als baulicher Lärmschutz für die hinterliegende Bebauung im Bauabschnitt.

Durch die erforderliche Grundfläche, die geplanten Grundstücksgrößen sowie die gezielte Verdichtung hin zum Kaufpark wird die vom Gesetzgeber vorgegebene höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 bereits annähernd ausgeschöpft. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließung wird diese schlussendlich überschritten. Um zukünftig sowohl eine Nachverdichtung als auch eine sinnvolle Erschließung im MU 6 (und im MU 3) zu ermöglichen, darf hier die Grundflächenzahl durch private Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen geringfügig auf maximal 0,9 überschritten werden.

Hinter der Abschlussbebauung soll ein Kindergarten mit darüber liegenden Wohngeschossen sowie ein nur zu Wohnzwecken genutztes Gebäude, beide mit 5 Vollgeschossen, entstehen. Das Gebäude im MU5 darf, anders als die anderen Gebäude entlang der Traunreuter Straße, maximal 1 m höher sein, da durch die erforderliche Lüftungstechnik der Erdgeschossnutzung (Kindergarten) eine Geschosshöhe von 3,50 m nicht ausreichend ist.

Der Bauabschnitt Mitte verfügt über eine fußläufige Verbindung (Durchgang) zwischen der Traunreuter Straße und dem bestehenden Parkplatz des Kaufparks, welche unter dem „Abschlussgebäude“ hindurch führt. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzungen werden unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen, entlang der Traunreuter Straße werden zusätzlich öffentliche Kurzzeitparkplätze (Kiss- and Ride-Zone) für den Betrieb des Kindergartens hergestellt. Hierfür muss der Gehweg entlang der Traunreuter Straße versetzt werden. Außerdem befindet sich hier ein öffentlicher Spielplatz.

Der **Bauabschnitt Nord** ist über eine Stichstraße mit Wendehammer an die Traunreuter Straße angeschlossen. Parallel zur Stichstraße sind Parkplätze und Gehwege angeordnet. Vom Wendehammer verläuft eine Fußwegeverbindung über das Flurstück Nr. 803/25 der Gemarkung Neutraubling zum westlich gelegenen Parkplatz des Kaufparks Neutraubling. Im Bauabschnitt Nord ist die Errichtung von sechs Einzelgebäuden vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden ebenfalls unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen. In Richtung Westen sind 5 Vollgeschosse geplant, in Richtung Osten 4 Vollgeschosse.

Der vorhandene Gebäudebestand auf dem Flurstück Nr. 802/96 wird derzeit gewerblich genutzt. Dieser soll mit der Planung gesichert und Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden. Die Festsetzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 15.3 PlanZV (Flächen für Garagen und Stellplätze) werden als nicht erforderlich angesehen, es besteht kein Regelungsbedarf. Hier gilt die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO.

Im **Bauabschnitt Süd** ist in Richtung Westen ebenfalls ein längeres Gebäude mit 6 Vollgeschossen geplant, welches sich aus den Emissionen der angrenzenden Nutzungen, dem Schutz der dahinterliegenden Wohngebäude und den hier geplanten EOF-Wohnungen

(einkommensorientierte Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen) ergibt.

Die Errichtung von EOF-Wohnungen soll einerseits planungsrechtlich nicht nur auf ein Teilgebiet beschränkt werden, andererseits aber räumlich gesteuert werden. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, sowohl im MU 3, MU 4, MU 5 als auch im MU 6 zulässig sind. Insgesamt müssen es jedoch 35 % der hier insgesamt zulässigen Wohnungen sein. In den Teilgebieten MU 3, MU 4, MU 5 und MU 6 sind insgesamt 225 Wohnungen zulässig. Somit müssen hier mindestens 78,75 Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, errichtet werden. Ob dies ausschließlich in einem Teilgebiet erfolgt oder auf mehrere Teilgebiete verteilt, obliegt den Bauherren.

Ein weiterer Durchgang zwischen dem Bauabschnitt Mitte und Süd dient der fußläufigen Verbindung zwischen der Traunreuter Straße und dem bestehenden Parkplatz des Kaufparks. In diesem Bauabschnitt ist der Durchgang jedoch lediglich überdacht und nicht mit Wohngeschossen überbaut. Hinter dem Gebäuderiegel sind fünf Einzelgebäude geplant, die sich in Richtung Osten von fünf bis vier Vollgeschosse abstufen. Auch hier werden die erforderlichen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen, deren Ein- und Ausfahrt über die südliche Privatstraße erfolgen. Langfristig soll die Tiefgarage des Bauabschnitts Süd mit der Tiefgarage des Bauabschnitts Mitte zusammengelegt werden.

Die Gebäude des Bauabschnitts Süd sind intern über Anwohnerwege erschlossen. Die südliche und westliche Privatstraße dient der Verbindung der Traunreuter Straße mit dem Parkplatz des Kaufparks. Dabei wurde die Privatstraße bewusst im Süden um die Teilgebiete MU2 und MU3 herum geführt, um Verkehr innerhalb des Baugebietes zu vermeiden. Parallel zur Privatstraße sind Stellplätze und Gehwege angeordnet, die über die Privatstraße erschlossen sind.

Aufgrund des konkreten Konzeptes sind die EFOK-Höhen der Gebäude jeweils in m ü.NHN festgesetzt.

Die festgesetzten EFOK-Höhen werden, abweichend von den Bestimmungen der BayBO, auch als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen festgesetzt, da ein Bezug zum natürlichen Gelände (gem. BayBO) im vorliegenden Fall nicht sinnvoll ist. Im Zuge der internen Erschließung und Bebauung, dem Teilausbau der westlich angrenzenden Straße und dem Teilausbau des Gehweges entlang der Traunreuter Straße wird das derzeit natürliche Gelände innerhalb der Änderungsflächen gänzlich verändert. Somit ist es das Ziel, einen neuen Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen konkret zu bestimmen.

Aus städtebaulichen Gründen sind Abweichungen von den gemäß Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkten der Verkehrsflächen und den EFOK-Höhen ausschließlich auf max. 15 bzw. 20 cm in die Höhe beschränkt. Eine Abweichung nach unten wird dagegen nicht eingeschränkt, da eine negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine niedriger hergestellte EFOK oder niedriger liegende Verkehrsfläche nicht zu erwarten ist. Ziel ist es, die Höhenentwicklung des geplanten Vorhabens in die Höhe zu beschränken und damit das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Zur Sicherung eines geordneten Orts- und Straßenbildes sowie zur Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit wird für Nebengebäude, Garagen und Carports eine maximale Wandhöhe von 3,20 m festgesetzt. Die Begrenzung der Wandhöhe dient dazu, überdimensionierte Nebenanlagen zu vermeiden, die das Erscheinungsbild des Baugebiets beeinträchtigen oder in Konkurrenz zur Hauptbebauung treten könnten. Die Festsetzung stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO, wonach Nebenanlagen grundsätzlich zulässig sind, jedoch hinsichtlich ihres Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesteuert werden können. Die gewählte Höhenbegrenzung gewährleistet ein angemessenes Einfügen von Nebenanlagen in die Umgebungsbebauung und trägt zur Sicherung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur bei.

Durch die Errichtung der Tiefgaragen zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt eine nahezu vollständige Versiegelung der Bauflächen. Unter der Voraussetzung, dass die Substratschichtüberdeckung über der Tiefgarage eine Höhe von mindestens 0,60 m aufweisen muss, im Bereich von Pflanzflächen mindestens 1,0 m Höhe, dürfen die Flächen für die Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben. Eine Versickerung von Niederschlagswasser und ein Luftaustausch können dadurch weiterhin gewährleistet werden. Die Bodenflora und -fauna werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Die natürliche Funktion des Bodens kann weiterhin erhalten bleiben. Die festgesetzte Dachbegrünung auf den Gebäuden kann negative Auswirkungen der Bodenversiegelung zusätzlich mindern.

Alle Gebäude entlang der Traunreuter Straße sollen im Obergeschoss ein Staffelgeschoss aufweisen, um die Gebäudehöhe in Richtung Osten zum vorhandenen Gewerbebestand im Umfeld „abzustaffeln“.

Aufgrund der geplanten und auch festgesetzten gewerblichen Nutzungen im MU 6 dürfen die festgesetzten maximalen Firsthöhen durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um 1,00 m mehr überschritten werden (max. 2,50 m) als in anderen Teilgebieten (max. 1,50 m).

In allen Teilgebieten, mit Ausnahme des MU 5, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Da im Bereich des MU 5 aufgrund der geplanten Nutzung (Kindergarten) jedoch andere Anforderungen bestehen, sind hier die Regelungen der BayBO anzuwenden.

Um den vorhandenen Einzelhandel im Umfeld zu schützen, sind innerhalb der Planungsflächen Einzelhandelsnutzungen gänzlich ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Bauflächen sowie des öffentlichen Spielplatzes soll innerhalb der Flächen versickert werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen sowie der privaten Parkplätze im Bereich des MU 5 werden in den angrenzenden Mischwasserkanal in der Traunreuter Straße eingeleitet.

Über den Tiefgaragen muss die Bodenüberdeckung überall dort, wo keine Überbauung mit Gebäuden erfolgt, eine Mindesthöhe von 0,60 m aufweisen. Ausschließlich in Bereichen mit Baumpflanzungen muss die Bodenüberdeckung eine Mindesthöhe von 1,00 m aufweisen. Hintergrund ist die Gewährleistung der Bodenfunktion sowie des benötigten Wuchs- und Wurzelraumes.

In jedem Bauabschnitt erfolgt die Errichtung einer Trafostation.



Auszug Städtebaulicher Entwurf, Bauart GmbH Architekten und Stadtplaner, Stand 21.10.2024, o.M.



Auszug Visualisierung, Blick von Nordwesten, Bauart GmbH Architekten und Stadtplaner, o.M.



Auszug Visualisierung, Blick von Südosten entlang der Traunreuter Straße, Bauart GmbH Architekten und Stadtplaner, o.M.

3. Lage und Dimension

Das Stadtgebiet Neutraubling liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Regensburg, unmittelbar an der Grenze zur Stadt Regensburg.

Die Planungsflächen liegen im südlichen Teil der Stadt Neutraubling.

Im Westen grenzen die Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Kaufparks Neutraubling an. Hier befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, ein Postverteilzentrum sowie Parkplätze. Im Norden setzen sich ebenfalls Parkplätze fort. Im Süden schließen sich Gewerbeflächen an. Im Osten grenzen die Traunreuter Straße, Gewerbe- und gemischte Bauflächen an. Im Nordosten liegen landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen.

Die Planungsflächen sind bereits teilweise bebaut, versiegelt und werden gewerblich genutzt (Flurstücke Nr. 802/50, 802/52 und 802/96, Gemarkung Neutraubling). Die verbleibenden Flurstücke und Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt. Darüber hinaus liegen Teilflächen der Traunreuter Straße innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Planungsflächen sind nahezu eben. Lediglich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Geländeböschung.

Aufgrund der bisherigen Nutzung (Gewerbe, Acker, Wiese) sind keine bedeutenden Gehölzstrukturen vorhanden. Lediglich auf dem Flurstück Nr. 802/52 waren kleinere Gehölze, Hecken und Sträucher vorhanden, die im Zuge der Kampfmittelsondierung entfernt wurden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 2,7 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Urbanes Gebiet	20.605,36 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	728,36 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.165,08 m ²
Grünflächen	567,56 m ²
Versorgungsflächen (Trafostation)	104,20 m ²
Gesamt	27.170,58 m²



TK mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rot), o.M.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**, Stand 01.06.2023, wird die Stadt Neutraubling als Mittelzentrum dem Verdichtungsraum Regensburg zugeordnet.

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 und Verdrängung vermeiden

(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 Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

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 nicht zur Verfügung stehen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Neutraubling ihrer Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung mit Wohn- und Arbeitsplätzen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge nachkommen und Abwanderung vermeiden.

Die Planungsflächen konnten bislang nicht vollständig gemäß ihrer beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung (Gewerbe- und Sonderbaugebiet für ein Bau- und Fachmarktmittelzentrum) entwickelt werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung sollen die Planungsflächen in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden, um sowohl eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen zu ermöglichen, den unterschiedlichen Raumnutzungsansprüchen zu begegnen, die notwendigen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung zu schaffen als auch das vorhandene, gewerblich geprägte Umfeld ausreichend zu berücksichtigen.

Die Planungsflächen sind bereits überwiegend als Bauland „vorbereitet“. Lediglich das nördliche Flurstück ist bislang als öffentliche Grünfläche baurechtlich festgesetzt und soll in eine Baufläche umgewandelt werden.

Mit der Planung eines Kindergartens und sozial geförderten Wohnungen in zentraler Lage von Neutraubling mit guter Anbindung an den ÖPNV entspricht die Planung dem LEP-Grundsatz 1.2.2 sowie dem LEP-Ziel 1.2.5.

Gemäß dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit der vorliegenden Planung ein vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt und nachverdichtet, welches im LEP-Ziel 3.2 verankert ist. Nach Aussage der Regierung der Oberpfalz handelt es sich vorliegend um eine „flächeneffiziente Nachverdichtungsmaßnahme“.

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Umfeld erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Planungsflächen.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Neutraubling ebenfalls als Mittelzentrum dem Verdichtungsraum Regensburg zu.

Naturschutzgebiete oder -parks, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Trenngrün, regionale Grünzüge, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Bodenschätze und Landschaft o.ä. sind von der Planung nicht betroffen.

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

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neutraubling, ortsüblich bekanntgemacht am 18.07.2006, stellt die Planungsflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) und geplante Parkanlage dar. Innerhalb der Gewerbeflächen ist ein flächiges Bodendenkmal dargestellt.

Im Zuge einer 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, ortsüblich bekanntgemacht am 28.01.2016, wurde ein Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet „Bau- und Fachmarktzentrum“ umgewandelt, das vorhandene Bodendenkmal nachrichtlich neu dargestellt und die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen an die tatsächlich hergestellte Situation angepasst.

Die Flächen im Umfeld sind als Sondergebiet „Bau- und Fachmarktzentrum“, Gewerbegebiet, Parkplatz oder Parkanlage dargestellt.

Um die Planungsflächen gemäß ihrer beabsichtigten Nutzung im Flächennutzungsplan darzustellen, erfolgt im Parallelverfahren eine 14. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans Neutraubling, bei der die Planungsflächen in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt werden.

Damit können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden.

Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB kann damit beachtet werden.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen zum einen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ (Plangebiet 1), welcher am 03.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht und zwischenzeitlich vier Mal geändert wurde.

Die Flurstücke Nr. 802/5, 802/50, 802/52 und 802/96 sind hierin als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,55 und einer Geschossflächenzahl von max. 1,65 bei max. III Vollgeschossen festgesetzt. Die Baufenster sind mittels Baugrenze großzügig festgesetzt. Zwischen den Baufenstern und der Traunreuter Straße sind „private Gebäudevonzonen (repräsentative Grünflächen)“ festgesetzt, durch die sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg zieht.

Das Flurstück Nr. 803/10 ist als „Grünfläche, öffentlich zugänglich und naturnah gestaltet gemäß Freiflächengestaltungsplan nach Absprache mit dem Landratsamt“ festgesetzt, innerhalb derer verschiedene Pflanzfestsetzungen getroffen wurden.

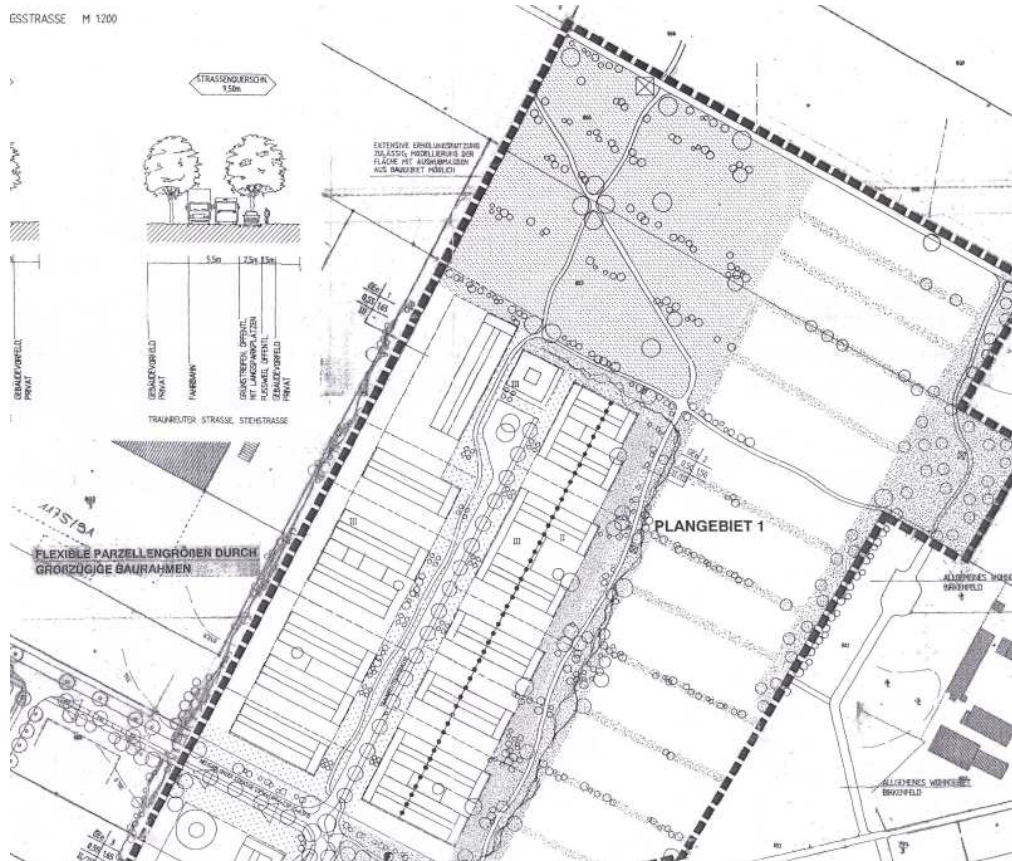
Darüber hinaus liegen die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße“, welcher am 28.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht wurde und gleichzeitig die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes darstellt.

Hierbei wurden die Flurstücke Nr. 802/5, 802/50 und 802/52 von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Sondergebiet „Bau- und Fachmarktzentrum“ umgewidmet und die Grundflächenzahl auf max. 0,8 erhöht. Daneben wurde ein zulässiger Einfahrtsbereich sowie im Norden ein zusätzlicher Fußweg in Richtung Kaufpark festgesetzt.

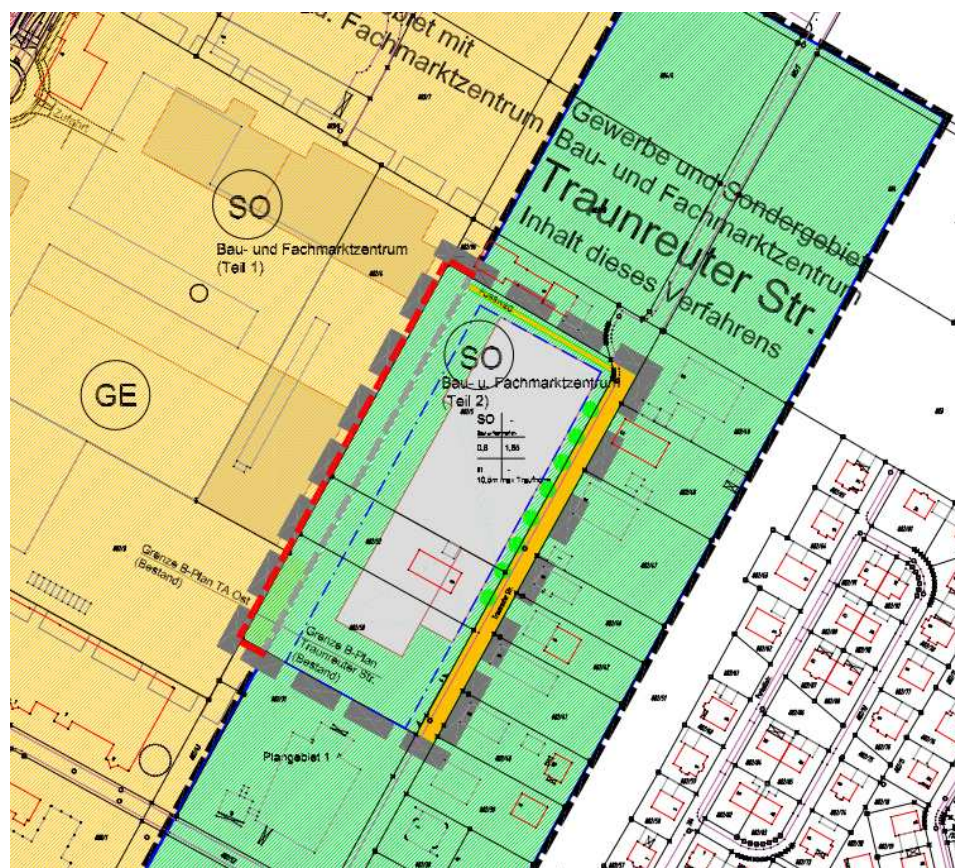
Damit liegen die Planungsflächen in einem Gebiet nach § 30 BauGB.

Die 4. Änderung, ortsüblich bekanntgemacht am 15.04.2020, betrifft Flächen im südlichen Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ (Plangebiet 1) und liegt somit außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich liegt auch im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans „Gewerbe und Industriegebiet mit Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum, Teilabschnitt Ost“ vom 28.01.2016.



Auszug B-Plan „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ (Plangebiet 1)“, o.M.



Auszug B-Plan „Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße“, o.M.

Der räumliche Geltungsbereich sowie die Flächen der o.g. Bebauungspläne und Änderungen sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planungsflächen sind über die Traunreuter Straße (Ortsstraße) im Osten erschlossen.

Diese ist, von der Südumgehung kommend, bis zum Wendehammer auf Höhe des Flurstücks Nr. 802/96 bereits vollständig mit einem Gehweg ausgebaut. Dieser wird im Zuge der Erschließung teilausgebaut, bleibt in der Breite jedoch erhalten.

Ab dem Wendehammer verläuft die Traunreuter Straße bereits teilausgebaut weiter in Richtung Norden. Langfristig ist vorgesehen, die Traunreuter Straße bis zum Anschluss an die Böhmerwaldstraße im Norden vollständig mit einem Fußweg auszubauen. Der Bebauungsplan schafft auf Höhe des geplanten Bauvorhabens bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Ausbau.

Intern sind die Planungsflächen über private Verkehrsflächen erschlossen. Eine Privatstraße (verkehrsberuhigter Bereich) verbindet den westlich gelegenen Parkplatz des Kaufparks Neutraubling mit der Traunreuter Straße. Hierfür erfolgt ein Teilausbau der bereits vorhandenen Zuwegung im Westen.

Die Privatstraße wird bewusst im Süden um die Teilgebiete MU2 – MU3 herum geführt, um Verkehr innerhalb des Baugebietes zu vermeiden. Parallel zur Privatstraße sind private Parkplätze und Gehwege angeordnet, die über die Privatstraße erschlossen sind. Zusätzlich zur Privatstraße verbinden zwei separat geführte Geh- und Radwege den westlich gelegenen Parkplatz des Kaufparks Neutraubling mit der Traunreuter Straße.

Vor dem MU6 wird ein „privater Vorplatz“ gestaltet. Die privaten Parkplätze vor dem Vorplatz sind über den Parkplatz des Kaufparks erschlossen.

Der nördliche Bauabschnitt ist über eine private Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Parallel zur Stichstraße sind ebenfalls private Parkplätze und Gehwege angeordnet. Vom Wendehammer verläuft eine Fußwegeverbindung über das Flurstück Nr. 803/25 der Gemarkung Neutraubling zum westlich gelegenen Parkplatz des Kaufparks Neutraubling.

Im MU5 ist die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Entlang der Traunreuter Straße werden für den Betrieb des Kindergartens öffentliche Kurzzeitparkplätze (Kiss- and Ride-Zone) hergestellt. Hierfür muss der öffentliche Gehweg auf Höhe des MU5 verschwenkt werden.

Weitere, für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden innerhalb von Tiefgaragen errichtet. Es ist vorgesehen, diese je Bauabschnitt zu errichten. Der nördliche Bauabschnitt erhält eine separate Tiefgarage. Die Tiefgaragen des mittleren und südlichen Bauabschnitts sollen langfristig unterirdisch miteinander verbunden werden.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist ca. 210 m in Richtung Westen entfernt.

Der nächste Haltepunkt der Deutschen Bahn ist ca. 2,2 km in Richtung Südwesten (HP Obertraubling) entfernt.

Trinkwasserversorgung

In der Traunreuter Straße ist bereits eine Trinkwasserleitung der Stadt vorhanden. Diese verläuft derzeit von Süden kommend bis zum Wendehammer.

Die Planungsflächen sind bereits überwiegend an diese Leitung angeschlossen. Lediglich das Flurstück Nr. 803/10 ist nicht angeschlossen, kann im Zuge der Erschließung jedoch an diese Leitung angebunden werden.

Schmutzwasserentsorgung

In der Traunreuter Straße ist bereits ein Mischwasserkanal vorhanden. Diese verläuft derzeit von Süden kommend bis zum Wendehammer.

Die Planungsflächen sind bereits teilweise an diese Leitung angeschlossen.

Die verbleibenden Planungsflächen können im Zuge der Erschließung ebenfalls an diese Leitung für die Schmutzwasserableitung angeschlossen werden.

Die Erschließung der Planungsflächen erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasserentsorgung

Die bereits bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entwässern das anfallende Niederschlagswasser derzeit in den bestehenden Mischwasserkanal in der Traunreuter Straße.

Für Neu- und Umbauten sowie auf den noch unbebauten Planungsflächen ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone oder über geeignete unterirdische Anlagen zu versickern. Gemäß durchgeführten Bodengutachten (s. Umweltbericht) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Die erforderlichen Mindestabstände zum MHGW sind entsprechend den geltenden Richtlinien einzuhalten.

Das Niederschlagswasser der Traunreuter Straße, welches im Bereich von Süden bis zum Wendehammer anfällt, wird derzeit in den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Traunreuter Straße eingeleitet. Dies ist auch weiterhin so vorgesehen.

Das auf dem verlegten öffentlichen Gehweg und den privaten Parkplätzen entlang der Traunreuter Straße bis zum Wendehammer anfallende Niederschlagswasser soll in den angrenzenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Der Bereich der Traunreuter Straße, der ab dem Wendehammer in Richtung Norden verläuft und derzeit teilausgebaut ist, soll im Zuge der Erschließung ausgebaut werden. Im Zuge des Ausbaus ist vorgesehen, das hier anfallende Niederschlagswasser in einer parallel zur Fahrbahn verlaufenden Mulde breitflächig oder über geeignete unterirdische Anlagen zu versickern.

Brandschutz

Der Grundsatz an Löschwasser von 96 m³/h kann über die bestehende Trinkwasserleitung der Stadt sichergestellt werden.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr. Die örtliche Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Vom Geltungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus.

Stromversorgung, Telekommunikation

In der Traunreuter Straße sind bereits Strom- und Telekommunikationskabel der REWAG und der Telekom vorhanden. Diese verlaufen derzeit von Süden kommend bis zum Wendehammer.

Die Planungsflächen sind bereits überwiegend an diese Leitung angeschlossen.

Zur Versorgung der Planungsflächen werden in Abstimmung mit der REWAG drei Trafo-Stationen, je Bauabschnitt eine, errichtet.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Im nördlichen Bauabschnitt sind zwei Müllsammelstellen festgesetzt.

5.2 Immissionsschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung durchgeführt, die als Anlage der Begründung beiliegt. Deren Ergebnisse sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

Verkehrslärm

Auf der östlich angrenzenden Traunreuter Straße (Ortsstraße) entstehen bereits Emissionen durch die hier verlaufenden Verkehrsbewegungen. Um diese konkret zu ermitteln, fand während des Verfahrens eine automatische Verkehrszählung der Stadt Neutraubling statt.

Zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsbewegungen kann auf Basis der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von knapp 2.000 Fahrten/Tag gerechnet werden.

Nach Baufertigstellung und vollständiger Nutzungsaufnahme ist somit zu erwarten, dass die Traunreuter Straße mit rund 3.320 Kfz/Tag befahren wird.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt darauf aufbauend zu folgenden Ergebnissen:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den der Traunreuter Straße zugewandten Fassaden im MU am Tag und in der Nacht überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können dagegen eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 an den Ostfassaden der geplanten Gebäude entlang der Traunreuter Straße erforderlich.

Wie zuvor genannt, wird der Verkehr auf der Traunreuter Straße durch die vorliegende Bauleitplanung zunehmen. Hinsichtlich des „anlagenbezogenen Verkehrs“ und dessen Auswirkungen auf das bestehende Umfeld und deren Nutzungen kommt die Schalltechnische Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

- Am maßgeblichen Immissionsort Traunreuter Straße 21 (GE) können auch nach Realisierung aller Baumaßnahmen (Planfall) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht deutlich eingehalten werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung für die bestehenden Nutzungen im Umfeld der Planungsflächen durch den anlagenbezogenen Verkehr aus dem Plangebiet besteht somit nicht.

Gewerbelärm

Östlich der Traunreuter Straße sind Gewerbebetriebe vorhanden, für die im B-Plan immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgesetzt sind.

Im Westen grenzt der bestehende Kaufpark Neutraubling mit zugehörigem Parkplatz an. Die Flächen befinden sich in einem Gewerbegebiet mit im B-Plan festgesetzten Geräuschkontingen. Diese werden zwar im Bestand derzeit faktisch nicht vollends ausgeschöpft, haben aber planungsrechtlich weiterhin Bestand und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Norden und Süden grenzen Parkplätze an. Die Frequentierung wurde empirisch erhoben, hier finden ausschließlich im Zeitbereich Tag Fahrbewegungen statt.

Im Südwesten befindet sich ein Postverteilzentrum. Aufgrund der betriebsbedingten Nutzungen entstehen hier entsprechende Fahrbewegungen, auch zu Nachtzeiten.

Die angrenzenden Gewerbeflächen im Norden (Flurstücke Nr. 804/2 und 804/4), welche derzeit als Logistik- und Pufferfläche genutzt werden, wurden entsprechend ihrer Nutzung schalltechnisch berechnet.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu folgenden Ergebnissen:

- In den Teilgebieten MU 3 und MU 5 – MU 11 können die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MU-Gebiet am Tag und in der Nacht nicht eingehalten werden.
- Durch die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel des B-Plans „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ können die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können tags und nachts durch die nördlich und südlich gelegenen Gewerbeflächen eingehalten werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse sind in Richtung Westen schalltechnische Maßnahmen zu ergreifen. Da hier jedoch weder aktiver (aus städtebaulichen Gründen) und bei Gewerbelärm auch kein passiver Schallschutz möglich ist, sind für schutzbedürftige Räume an den betroffenen Fassadenseiten bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Laubengängen, vorgesetzten (Glas-)Fassaden, Prallscheibenkonstruktionen oder auch Hamburger HafenCity-Fenster erforderlich.

Da die Gebäude eine Abschirmwirkung für die jeweils hinterliegenden Gebäude besitzen, wird eine Baureihenfolge von West nach Ost empfohlen.

Ungeachtet der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind für die Fassaden die Schalldämmmaße der Außenbauteile zu ermitteln. Demnach wurden die betroffenen Fassaden den jeweiligen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zugeordnet, die als passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind.

Die Festsetzungs- und Hinweisvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie Nutzungskonflikte vermieden werden.

Landwirtschaft

Die 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 zu dulden.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

5.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb der Planungsflächen das Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit“ (D-3-7039-0433) vor. Die Lage und Umgrenzung des Bodendenkmals sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalfachliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen. Daneben wird auf die Vorgaben der Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Es ist vorgesehen, im Vorfeld der Erschließung eine denkmalfachliche Sondage innerhalb der Planungsflächen durchzuführen.

Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange, landschaftsprägende Denkmäler sowie von Bebauung freizuhaltende Sichtachsen sind nicht betroffen.

5.4 Biotope

Es sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen liegen außerhalb von Naturparks, Natur-, Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebieten.

5.6 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare, umweltbezogene Informationen zum Geltungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

5.7 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur vorliegenden Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen, da die Planungsflächen bereits teilweise bebaut sind, landwirtschaftlich und gewerblich genutzt werden und durch die umliegenden Nutzungen (Gewerbe, Straßen) stark anthropogen geprägt sind.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Geltungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

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

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bereits bebauten Flächen sowie Verkehrsflächen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung der Bauflächen können Brutplätze feldgebundener Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von heckenbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da kein Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen erfolgt.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (land- und forstwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Durch die bereits bestehenden Bebauungen und Versiegelungen liegen bereits anthropogene Eingriffe vor. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch 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 sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches bereits bebaute Siedlungsflächen und Versiegelungen vorhanden sind und so anthropogene Einflüsse bereits auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Planungsflächen bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Ortsstraße, Verkehr, Bebauung, Gewerbe etc.) beeinflusst werden. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung ist daher nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die Bauleitplanung erheblich betroffen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und Bebauungen kann derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen aktuell nicht vor.

Mit hinreichender Sicherheit kann ausgeschlossen werden, dass durch die Bauleitplanung eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population an Brutvögeln sowie Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt 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 Bauleitplanung 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 von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar.

5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.8.1 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	bereits teilweise bebaut und versiegelt, private Grünflächen (Hausgärten) vorhanden, teilweise landwirtschaftlich genutzt, im Umfeld Siedlungsflächen, landwirtschaftliche Flächen und Straßen vorhanden	gering
Boden	bereits teilweise bebaut und versiegelt, geringe Deckschicht, geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, versickerungsfähig	gering
Wasser	hoher Grundwasserabstand, kein Oberflächengewässer vorhanden	gering
Klima/Luft	eingeschränkte Lage mit mittlerem Luftaustausch, mittlere Vorbelastung durch bestehende Nutzungen, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug, Innenentwicklungspotential	gering
Orts- und Landschaftsbild	Lage südliches Stadtgebiet, Fernwirkung in Richtung Nordosten, Umfeld landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, Vorbelastung durch Straßen und Gebäude	gering
Zusammengefasst:		gering

5.8.2 Eingriffsbilanzierung

Die Flurstücke Nr. 802/5, 802/50 und 802/52, Gemarkung Neutraubling, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße“ und sind als Sondergebiet „Bau- und Fachmarktzentrum“ mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt.

Die Flurstücke sollen in ein Urbanes Gebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,6 bzw. 0,8 umgewandelt werden. Hieraus ergibt sich kein Ausgleichsflächenbedarf.

Das Flurstück Nr. 802/96, Gemarkung Neutraubling, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ (Plangebiet 1) und ist als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,55 festgesetzt.

Durch die Umwandlung in ein Urbanes Gebiet soll die Grundflächenzahl auf max. 0,8 erhöht werden. Der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf berechnet sich überschlägig wie folgt:

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
X12 Siedlungsbereich	1.870,88	1	0,80-0,55=0,25	468
Summe				468

Das Flurstück Nr. 803/10 ist im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“ (Plangebiet 1) als „Grünfläche, öffentlich zugänglich und naturnah gestaltet gemäss Freiflächengestaltungsplan nach Absprache mit dem Landratsamt“ festgesetzt.

Das Flurstück 805/2 (TF) (728,36 m²) wird als öffentliche Verkehrsfläche und auf dem Flurstück Nr. 803/25 (64,01 m²) wird ein Fußweg festgesetzt.

Durch die Umwandlung der Flurstücke in ein Urbanes Gebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,6 bzw. 0,8 sowie die Umwandlung in Verkehrsflächen ergibt sich bei einer angesetzten Gesamtfläche von 7.388,63 m² folgender Ausgleichsbedarf:

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland (genutzt)	7.388,63	3	0,80	17.733
Summe				17.733

Nimmt man beide Ausgleichsbedarfe zusammen, ergibt sich ein notwendiger Ausgleichsbedarf in Höhe von 18.201 Wertpunkten.

5.8.3 Ausgleichsbilanzierung

Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann auf einer Fläche der Stadt Neutraubling verbindlich zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich um das Flurstück Nr. 195 (TF) der Gemarkung Luckenpaint, Gemeinde Thalmassing:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	2.280 (38 Bäume a 60 m ²)	9-1=8	0	18.240
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										18.240
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										18.240
Summe Ausgleichsbedarf										18.201
Differenz										+39

5.8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer externen Fläche der Stadt Neutraubling im Gemeindegebiet Thalmassing möglich.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann auf dem Flurstück Nr. 195 (TF) der Gemarkung Luckenpaint, Gemeinde Thalmassing auf einer Fläche von insgesamt 2.280 m² verbindlich zugeordnet werden. Hier wird die Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland festgesetzt.

Die Umsetzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Stadt Neutraubling.

6. ANLAGE - Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan wandelt Gewerbe-, Sondergebiets- und Grünflächen gemäß dem vorliegenden Bedarf in ein Urbanes Gebiet um.

Städtebauliches Ziel ist es, den bereits bestehenden Kaufpark Neutraubling durch eine „Abschlussbebauung“ zu vollenden, die westliche Raumkante des Kaufparks zu schließen und neben Flächen für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen auch dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Zweck der Planung ist es, eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen innerhalb der Planungsflächen zu ermöglichen, die notwendigen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung zu schaffen und dabei das vorhandene, gewerblich geprägte Umfeld immissionschutzfachlich zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 2,7 ha. Die Planungsflächen sind bereits erschlossen und zum Teil bebaut.

Die Bauleitplanung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung dar.

6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergaben sich im Vorfeld des Verfahrens aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, welche intern sowie im Stadtrat diskutiert und abgewogen wurden. Schlussendlich wurde sich für das vorliegende Konzept entschieden.

Weitere Planungsmöglichkeiten ergaben sich nicht.

6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, wird die Stadt Neutraubling als Mittelzentrum dem Verdichtungsraum Regensburg zugeordnet.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Neutraubling ihrer Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung mit Wohn- und Arbeitsplätzen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge nachkommen und Abwanderung vermeiden.

Die Planungsflächen konnten bislang nicht vollständig gemäß ihrer beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung (Gewerbe- und Sonderbaugelände für ein Bau- und Fachmarktmittelzentrum) entwickelt werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung sollen die Planungsflächen in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden, um sowohl eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen zu ermöglichen, den unterschiedlichen Raumnutzungsansprüchen zu begegnen, die notwendigen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung zu schaffen als auch das vorhandene, gewerblich geprägte Umfeld ausreichend zu berücksichtigen.

Die Planungsflächen sind bereits überwiegend als Bauland „vorbereitet“. Lediglich das nördliche Flurstück ist bislang als öffentliche Grünfläche baurechtlich festgesetzt und soll in eine Baufläche umgewandelt werden.

Mit der Planung eines Kindergartens und sozial geförderten Wohnungen in zentraler Lage von Neutraubling mit guter Anbindung an den ÖPNV entspricht die Planung dem LEP-Grundsatz 1.2.2 sowie dem LEP-Ziel 1.2.5.

Gemäß dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit der vorliegenden Planung ein vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt und nachverdichtet, welches im LEP-Ziel 3.2 verankert ist.

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Umfeld erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Planungsflächen.

Der Regionalplan Region Regensburg (11) ordnet Neutraubling ebenfalls als Mittelzentrum dem Verdichtungsraum Regensburg zu.

Naturschutzgebiete oder -parks, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Trenngrün, regionale Grünzüge, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Bodenschätze und Landschaft o.ä. sind von der Planung nicht betroffen.

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

6.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist in den aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Neutraubling integriert.

6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

6.3.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen liegen im südlichen Stadtgebiet von Neutraubling.

Im Westen grenzen die Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Kaufparks Neutraubling an. Hier befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, ein Postverteilzentrum sowie Parkplätze. Im Norden setzen sich ebenfalls Parkplätze fort. Im Süden schließen sich Gewerbeflächen an. Im Osten grenzen die Traunreuter Straße, Gewerbe- und gemischte Bauflächen an. Im Nordosten liegen landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen.

Die Planungsflächen sind bereits teilweise bebaut, versiegelt und werden gewerblich genutzt (Flurstücke Nr. 802/50, 802/52 und 802/96, Gemarkung Neutraubling). Die verbleibenden Flurstücke und Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt. Darüber hinaus liegen Teilflächen der Traunreuter Straße innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Planungsflächen sind nahezu eben. Lediglich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Geländeböschung.

Emissionen entstehen bereits durch den Verkehrslärm auf der Traunreuter Straße im Osten sowie den angrenzenden Parkplatzflächen. Weitere Emissionen entstehen durch die gewerblichen und gemischten Nutzungen im Umfeld.

Damit sind sowohl die Planungsflächen als auch die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da die Flächen bereits teilweise bebaut und erschlossen sind. Im direkten Umfeld bestehen ebenfalls keine Erholungseinrichtungen, Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Die im Umfeld bestehenden Rad- und Wanderwege sind von der Planung nicht betroffen.

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

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planungsflächen sind bereits erschlossen, teilweise bebaut und gewerblich genutzt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung (Gewerbe, Acker, Wiese) sind keine bedeutenden Gehölzstrukturen vorhanden. Lediglich auf dem Flurstück Nr. 802/52 sind kleinere Gehölze, Hecken und Sträucher vorhanden.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von Naturparks, Natur-, Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebieten.

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten liegen derzeit nicht vor, amtlich kartierte Biotopflächen sind nicht vorhanden. Es ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Die Planungsflächen tragen aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und Bebauung 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.

6.3.3 Schutzgut Boden

Die Planungsflächen sind bereits erschlossen und teilweise bebaut.

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Geotechnischen Bericht des Büros für Geologie Bertlein GMH, Gutachten Nr. 202305033 vom 29.08.2024 zusammengefasst sind. Der Bericht liegt der Stadt Neutraubling vor.

Die Untersuchung ergab, dass im südlichen Geltungsbereich Auffüllungen geringer Mächtigkeit aus Sand und Schluff stattgefunden haben. Unter dem Mutterboden bzw. den Auffüllungen schließt sich im Geltungsbereich eine Deckschicht aus Sand-Schluff-Gemischen mit geringen Kiesanteilen (Schwemmsedimente) bzw. „Rotlage“ aus Schluff und Ton an. Danach setzen sich typische Terrassensedimente aus Sand fort, die mit zunehmender Tiefe vermehrt in Kies übergehen.

Laut Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Terrassensedimenten (k_f -Wert von 10^{-4} m/s) möglich.

Nach Bodenschätzung herrscht auf den Flächen teilweise die Bodenart stark sandiger Lehm und sandiger Lehm mit den Ackerzahlen von 51, 52, 61 und 79 vor.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Altlasten, Dolinen, Geotope sowie Georisiken vor. Die Freimessung der Bohrpunkte für die Baugrunduntersuchung erbrachte bis 3,5 m u. GOK keine Hinweise auf Munitionsreste oder Blindgänger.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, HQ₁₀₀-, HQ_{extrem}- oder HQ_{häufig}-Gebieten, wassersensiblen Bereichen, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht.

Laut Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser auf 329,2 m NHN (min. 328,6 m NHN, max. 329,65 m NHN) angetroffen. Es wird ein Bemessungswasserstand von 330,3 m NHN vorgeschlagen.

Gemäß der Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Starkregen ist im Umgriff des Bebauungsplans mit mäßigem bis starken Abfluss zu rechnen. Im nordöstlichen Bereich ist mit potentiellen Aufstauflächen in Geländesenken zu rechnen. Gemäß der herausgegebenen Handlungsempfehlung zur Hinweiskarte erfolgen lediglich Hinweise und Empfehlungen für die weiteren Planungen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf die Erkenntnisse der Hinweiskarte hingewiesen, Planänderungen oder -ergänzungen ergeben sich daraus nicht.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherigen Nutzungen.

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsflächen liegen im südlichen Stadtgebiet von Neutraubling.

Aufgrund der Lage und den bereits bestehenden Erschließungen und Nutzungen handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit mittleren Durchlüftungsqualitäten. Trotz der infrastrukturellen, gewerblichen und gemischten Prägung ist das Plangebiet als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammelgebiete im Geltungsbereich vorhanden. Der Geltungsbereich hat aufgrund der Lage und Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Neutraubling.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen rund um Neutraubling. 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.

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsflächen liegen im südlichen Stadtgebiet von Neutraubling.

Aufgrund der Lage und umliegenden Bebauung entsteht eine Fernwirkung in Richtung Nordosten.

Das städtebauliche Umfeld ist gewerblich und landwirtschaftlich geprägt. Vorbelastung bestehen bereits durch die vorhandenen Straßen, Bestandsgebäude und Nutzungen.

Das Ortsbild von Neutraubling ist geprägt von gewerblich und gemischt genutzten Bauungen, Wohngebäuden, Straßen und technischen Infrastrukturen.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb der Planungsflächen das Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit“ (D-3-7039-0433) vor. Die Lage und Umgrenzung des Bodendenkmals sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Es ist vorgesehen, im Vorfeld der Erschließung eine denkmalfachliche Sondage innerhalb der Planungsflächen durchzuführen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange, landschaftsprägende Denkmäler sowie von Bebauung freizuhaltende Sichtachsen sind nicht betroffen.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

6.4 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.

6.4.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen sind bereits teilweise bebaut, versiegelt und werden gewerblich genutzt (Flurstücke Nr. 802/50, 802/52 und 802/96, Gemarkung Neutraubling). Die verbleibenden Flurstücke und Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt.

Durch die Bauleitplanung werden sich die Verkehrsmengen auf der Traunreuter Straße erhöhen. Aus diesen Gründen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Ostfassaden der geplanten Gebäude entlang der Traunreuter Straße erforderlich.

Negative Auswirkungen der zukünftigen Verkehrsbewegungen auf das bestehende Umfeld sind dagegen nicht zu erwarten, da die Immissionsgrenzwerte zukünftig weiterhin eingehalten werden können.

Aufgrund der Gewerbeemissionen im Umfeld der Planungsflächen sind schalltechnische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Durch bauliche und passiven Schallschutzmaßnahmen können negative Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen vermieden werden.

Es sind keine negativen Auswirkungen von den Planungsflächen auf die bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld zu erwarten.

Zur Erschließung kann die bereits bestehende Traunreuter Straße genutzt werden. Hier ist ein Teilausbau 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 im Umfeld weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten und wird durch weitere Fußwegeverbindungen ergänzt. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

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

6.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Mit der Bauleitplanung werden die, sofern noch vorhanden, Lebensräume von Tieren und Pflanzen vollständig verändert. Der Verlust von teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unvermeidbar. Gegenüber den derzeit noch unbebauten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Planungsflächen bereits als Gewerbe- oder Sonderbauflächen festgesetzt und teilweise bebaut sind.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Geltungsbereich 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 möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 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.

6.4.3 Schutzgut Boden

Mit der Bauleitplanung entsteht eine Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Auf den bebaubaren Flächen der bisher unbebauten 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 Planungsflächen möglich.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

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.

Es sind keine Betriebe vorgesehen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder unterirdisch über geeignete Anlagen zu versickern.

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 Vorkehrungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

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.

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

6.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind durch die zu erwartende Bebauung und Nutzung grundsätzlich nicht auszuschließen.

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

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. 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 (Dachbegrünung, Eingrünung) kann Eingriffe geringfügig minimieren.

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

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

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

Aufgrund der Lage ist eine Fernwirkung in Richtung Nordosten zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld der Planungsflächen wahrgenommen werden.

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wären weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet und Grünfläche zu beurteilen.

Das Sondergebiet bliebe weiterhin unbebaut und ungenutzt, bis sich ein neuer Investor findet. Bis dahin würde die innerörtliche Fläche weiterhin brach liegen.

Der Kaufpark Neutraubling bliebe städtebaulich unabgeschlossen.

Eine bedarfsgerechte Nutzungsmischung und Nachverdichtung wäre aufgrund der vorliegenden Festsetzungen der derzeit rechtswirksamen Bebauungspläne nicht möglich.

Der Bedarf an Wohnflächen sowie sozialen Einrichtungen könnte nicht an städtebaulich sinnvoller Stelle gedeckt werden.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, eine ökologische, artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Aufwertung bliebe aus.

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

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Bebauungsplan festgesetzt:

- Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung (GRZ)
- Beschränkung der maximal zulässigen EFOK-Höhen
- Beschränkung der max. zulässigen Firsthöhen
- Festsetzung von Dachbegrünung und Nutzung mit Photovoltaik
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung

6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

Durch die Bauleitplanung sind grundsätzlich Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Bei der bisherigen Baulandentwicklung auf den Planungsflächen wurde bereits ein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht.

Für die durch die vorliegende Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Fläche der Stadt Neutraubling verbindlich zugeordnet.

6.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

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

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

Zur Ermittlung der immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der Planung und des bestehenden Umfeldes auf das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet wurden.

Für die Bestandserhebung der Schutzgüter Boden und Wasser wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Parallel zur Bauleitplanung erfolgt eine Erschließungsplanung, die in den Planunterlagen konzeptionell dargestellt ist.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

6.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter von möglichen Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

7. Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kauf- und Wohnpark“ in der Stadt Neutraubling, Stand: 29.03.2025