



# Stadt Neutraubling

Landkreis Regensburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bayerwaldstraße Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans Modifizierung „Nordöstlich  
des Birkenfelder Weges“)

### Begründung



Endfassung vom 16.11.2021 redaktionell geändert am  
07.07.2022

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Vorhabenträger:** Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co. KG  
Luise-Ullrich-Straße 2  
82031 Grünwald

vertreten durch  
die Dawonia Management GmbH  
Dom-Pedro-Straße 19  
80637 München

**Planungsträger:** Stadt Neutraubling  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Harald Stadler  
Regensburger Straße 9  
93073 Neutraubling

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**Rainer Brahm**  
Landschaftsarchitekt ByAK

**Planstand: Endfassung vom 07.07.2022**

Nürnberg,  
**TB | MARKERT**

Neutraubling,  
**Stadt Neutraubling**

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Harald Stadler

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>4</b>
<b>A.5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>A.6</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.6.3	Kampfmittel und Altlasten	6
<b>A.7</b>	<b>Wohnbaulandbedarf</b>	<b>7</b>
<b>A.8</b>	<b>Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
A.8.1	Übergeordnete Planungen	10
A.8.2	Baurecht, rechtskräftiger Bebauungsplan	13
A.8.3	Naturschutzrecht	14
A.8.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
A.8.5	Wasserschutz	14
A.8.6	Immissionsschutz	15
A.8.7	Denkmalschutz	15
<b>A.9</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>16</b>
A.9.1	Planungsziele	16
A.9.2	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.9.3	Art der baulichen Nutzung	16
A.9.4	Maß der baulichen Nutzung	17
A.9.5	Überbaubare Grundstücksflächen	18
A.9.6	Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen	18
A.9.7	Zufahrten, Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen	20
A.9.8	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	21
A.9.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
A.9.10	Grünordnung	23
A.9.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	25
A.9.12	Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	25
A.9.13	Flächenbilanz	26
<b>A.10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>27</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>28</b>
<b>C</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>28</b>

---

## **A      Begründung**

### **A.1      Anlass und Erfordernis**

In der Stadt Neutraubling besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnungen. Die Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co. KG beabsichtigt nun die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 661.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Modifizierung „Nordöstlich des Birkenfelder Weges“. Dieser setzt Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung fest. Die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit ausschließlich Wohnnutzung würde dem Mischgebietscharakter in diesem Bereich zuwiderlaufen.

Um das städtebaulich wünschenswerte Vorhaben umsetzen zu können, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich (1. Änderung des Bebauungsplans Modifizierung „Nordöstlich des Birkenfelder Weges“). Er erhält den Namen „Bayerwaldstraße Nord“.

### **A.2      Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. In der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

### **A.3      Ziele und Zwecke**

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage zu schaffen. Mit dem geplanten Vorhaben soll dem Bedarf an Wohnraum in der Stadt Neutraubling Rechnung getragen werden.

### **A.4      Beschreibung des Vorhabens**

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 661 ist der Abriss eines ehemaligen Getränkemarkts geplant. Anstelle dessen soll ein fünfstöckiges Wohngebäude mit begrüntem Flachdach errichtet werden. Dabei soll das oberste Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden.

In dem Gebäude sind insgesamt 35 Wohnungen geplant. Dafür sind entsprechend der aktuell geltenden Stellplatzsatzung i.d.F. vom 07.11.2017 der Stadt Neutraubling 51 Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen hauptsächlich in der Tiefgarage verwirklicht werden und 14 Stellplätze sind oberirdisch entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Wohngebäudes ist an der Südseite des Grundstücks geplant. Westlich davon ist die Anlage der oberirdischen Stellplätze vorgesehen.

Baumpflanzungen sind im Westen entlang der Bayerwaldstraße, im Norden entlang der Keplerstraße sowie im Bereich der geplanten Freifläche nördlich der oberirdischen Stellplätze vorgesehen.

## A.5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird für den vorliegenden Bebauungsplan als angemessen eingeschätzt, da nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt 2.020 m<sup>2</sup> und die festgesetzte GRZ 0,4. Somit setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 810 m<sup>2</sup> fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Verfahrenserleichterungen:

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Nichtsdestoweniger wird eine freiwillige, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgaben:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ogleich von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht für vorliegenden Bebauungsplan abgesehen werden kann, sind die Umweltbelange bei der Planung bzw. deren Auswirkungen zu berücksichtigen, insbesondere gilt dies auch für die Belange des Artenschutzes. In Kapitel A.10 „Wesentliche Auswirkungen der Planung“ werden entsprechend durch die Planung betroffene Umweltbelange erörtert.

## **A.6 Ausgangssituation**

### **A.6.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtgebiet von Neutraubling, östlich angrenzend an die Hauptachse Neudeker Straße – Bayerwaldstraße – Pommernstraße. Es liegt an der Ecke Bayerwaldstraße – Keplerstraße.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co. KG.

### **A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen gestaltet. Direkt nördlich angrenzend findet sich gewerbliche Nutzung mit Autowerkstätten. Nordöstlich, östlich sowie südlich ist Wohnnutzung mit variierender Geschossigkeit anzutreffen. Nordöstlich bestehen Wohngebäude mit zwei Geschossen und Satteldach. Östlich und südlich handelt es sich um Geschosswohnungsbau mit sechs bzw. vier Geschossen und Flachdach. Zudem befindet sich südlich angrenzend ein zweigeschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung sowie Dienstleistung. Westlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Bayerwaldstraße ist der Blockrand mit drei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Hier ist gemischte Nutzung mit Wohnen und Dienstleistung anzutreffen.

Das Plangebiet selbst wurde bisher durch einen Getränkemarkt genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt. Die Topographie des Plangebiets kann als eben beschrieben werden mit einem maximalen Höhenunterschied von weniger als 1 m innerhalb des gesamten Geltungsbereichs. Die verkehrliche Erschließung ist gegenwärtig sowohl von der Bayerwald- als auch von der Keplerstraße gesichert.

### **A.6.3 Kampfmittel und Altlasten**

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelrisikoprüfung durchgeführt. Die kampfmitteltechnische Stellungnahme zur Luftbildauswertung (LBA) kommt zu nachfolgender Empfehlung:

Für das Auswertebereich bzw. das unmittelbare Baufeld besteht nach dem vorliegenden Ergebnis der LBA unmittelbarer Kampfmittelverdacht (Ziff. 2.5). Eine Kampfmittelerkundung (KME) halten wir für erforderlich. Aufgrund der Situation auf der Fläche kann der Altbestand und die Asphaltfläche rückgebaut werden. Anschließend muss man mit einem Sondier- / Bergetrupp mit Kettenbagger (mindestens 15 t) die Fläche beräumen, indem man die Auffüllung unter visueller Begleitung eines Feuerwerkers beiseite räumt. Anschließend kann man die freigelegte Ebene sondieren und eventuelle Verdachtspunkt sofort beräumen. Da in der Projektfläche mindestens 3 verfüllte Bombenrichter sind, die sich innerhalb des Flugplatzgeländes befinden, kann hier mit massiven Schrottmengen gerechnet werden. Der in der Fläche befindliche Öltank und der Sickerschacht werden ausgespart und anschließend unter Begleitung eines Feuerwerkers durch die Baufirma mit Bagger bauseits ausgebaut. Anschließend können die Flächen / Gruben nachsondiert werden. Vor der Maßnahme sollte der Bauzaun wenigsten 3m zurückversetzt, oder während der Beräumung weggebaut werden, da sonst ein nicht sondierbarer Bereich vorhanden ist.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> HRS – Kampfmittelerkundungs- und beratungs GmbH: Neutraubling, Bayerwaldstraße, Kampfmittelerkundung Angebots-Nr. 19-1373, Kampfmitteltechnische Stellungnahme zur Luftbildauswertung, S. 2-3

## A.7 Wohnbaulandbedarf

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Auch entsprechend des Ziels 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 2020) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Wenngleich das Plangebiet ein Potenzial der Innenentwicklung darstellt, welches vorrangig genutzt werden soll, wird dennoch der Wohnbaulandbedarf nachfolgend dargelegt:

Aus der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns bis 2037 (gem. Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik) geht hervor, dass Stadt und Landkreis Regensburg in die höchste Kategorie mit einer stark zunehmenden Bevölkerungsentwicklung eingestuft werden. Auch im Demographie-Spiegel für Bayern – Berechnungen für die Stadt Neutraubling bis 2037 (Bayerisches Landesamt für Statistik) wird eine Zunahme von 13.655 auf 15.500 Einwohner prognostiziert.

Auch die tatsächlichen Statistiken aus den Jahren 2010-2019 belegen, dass die Einwohnerzahl von Neutraubling in den letzten Jahren stark angestiegen ist:

### Statistik

	2010	2015	2018	2019
Geburten	139	138	128	132
Sterbefälle	111	107	119	141
Eheschließungen	55	69	69	36
Zuzüge	802	1031	1133	1229
Wegzüge	662	977	1013	1048
Einwohner* ohne Nebenwohnsitz	13.049	13.689	14.019	14.217
Einwohner* mit Nebenwohnsitz	13.090	14.207	14.530	14.717

Durch die Neuerrichtung des größten Fachmarktzentrums in Bayern, den Erweiterungen von großen Firmen wie Maschinenfabrik Guido GmbH, Krones AG und Makron GmbH steigt die Zahl der Arbeitsplätze in Neutraubling kontinuierlich an. Bei der momentanen Einwohnerzahl von 14.717 existieren in Neutraubling 15.313 Arbeitsplätze (Bundesagentur für Arbeit – Statistik 2019). Aufgrund der vielen auswärtigen Arbeitnehmer steigt auch zu-

nehmend die Nachfrage nach Baugrundstücken. Ein kommunales Flächenmanagement wird momentan an der Flächenmanagement-Datenbank vom Bayerischen Landesamt für Umwelt erstellt.

### Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Stadt Neutraubling wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2019 (Stand 31.12.2019): 14.717 Personen

Jahr 2037 (Prognose): 15.500 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 20 Jahren von ca. 1.845 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 92 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl.

### Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 400 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 20 Jahren:

Zuwachs von 1845 Einwohnern / 2,2 Personen pro WE x 400 m<sup>2</sup> = 33,5 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche:

Zuwachs von 1845 Einwohnern / 2,1 Personen pro WE x 400 m<sup>2</sup> = 35,1 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 43,87 ha.

### Wohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,1 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 295 Wohneinheiten. Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 11,8 ha (295 WE x 400 m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 14,75 ha.



Der gesamte Wohnbauflächenbedarf in den nächsten 20 Jahren beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	35,1
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	14,75
<b>Σ in ha</b>	<b>49,85<sup>2</sup></b>

---

<sup>2</sup> Entsprechend Mitteilung der Stadtverwaltung Neutraubling vom 18.02.2020

## **A.8 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

### **A.8.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.8.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)**

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP Bayern vom 01.09.2018 sind für die vorliegende Planung einschlägig:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

##### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (Grundsatz)

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (Ziel)

##### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (Grundsatz)

#### 3. Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

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

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

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

## A.8.1.2 Regionalplan Regensburg (11)

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Regensburg“ vom 1. März 1988 mit seinen insgesamt neun verbindlichen Änderungen (Stand: 06.12.2019), stellt das Stadtgebiet Neutraubling als Mittelzentrum innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum Regensburg sowie einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung dar.

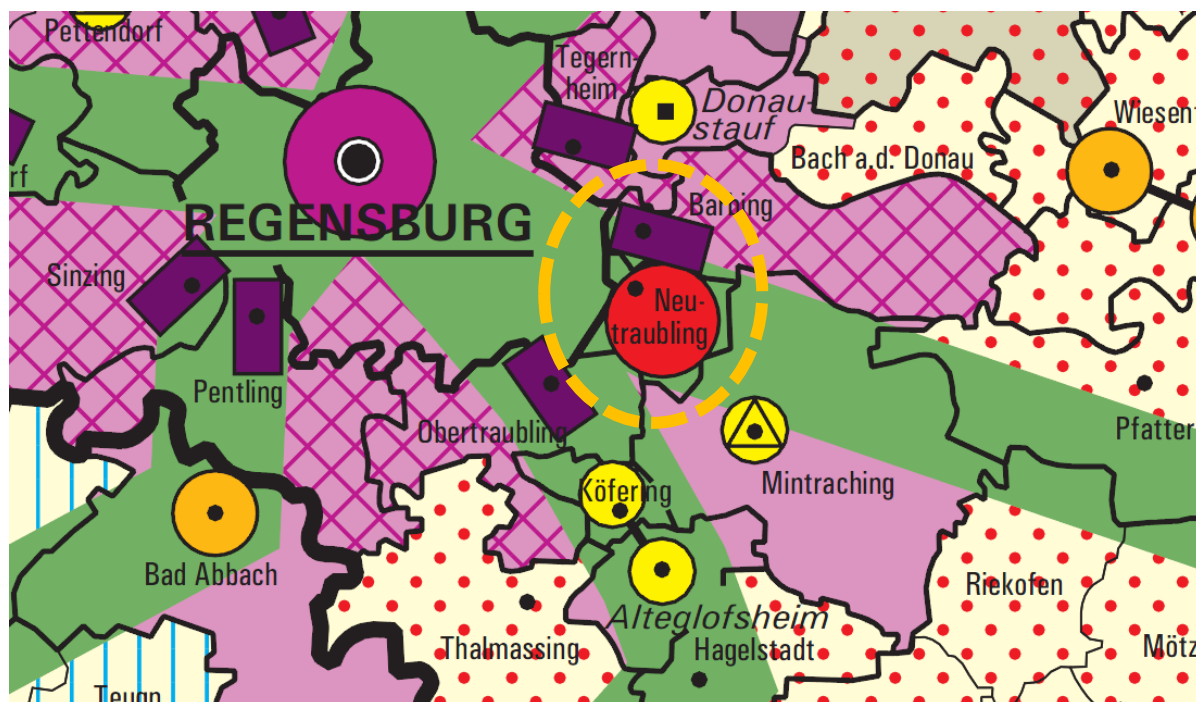


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan „Regensburg“ Karte 1 Raumstruktur (2011), o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

### A II Raumstrukturelle Entwicklungen der Region und ihrer Teilräume

#### 3. Verdichtungsraum Regensburg

##### 3.1.1 Stadt und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg

- Es ist anzustreben, den Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort in Deutschland und Europa sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird. (A II, 3.1.1, Grundsatz)

## B II Siedlungswesen

### 3. Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

- Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden. (B II, 3.3, Ziel)

#### A.8.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neutraubling stellt für den Umgriff des Bebauungsplans gemischte Baufläche (Mischgebiet – MI) dar.

Eine Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des FNP kann nicht abgeleitet werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stadt Neutraubling (genehmigte Fassung 2006)

### A.8.1.4 Feinuntersuchung Hauptachse Waldenburger Straße – Neudecker Straße – Bayerwaldstraße – Pommernstraße

Im Jahr 2015 wurde die städtebauliche Feinuntersuchung „Hauptachse Waldenburger Straße – Neudecker Straße – Bayerwaldstraße – Pommernstraße“, innerhalb deren Geltungsbereich sich der vorliegende Bebauungsplan befindet, fertiggestellt. Die Feinuntersuchung sieht für das Plangebiet dieses Bebauungsplans als anzustrebende städtebauliche Entwicklung die Errichtung eines L-förmigen Baukörpers zur Schaffung einer städtebaulich bedeutsamen Raumkante vor (vgl. untenstehende Abbildung). Somit entspricht die vorliegende Planung der angestrebten baulichen Entwicklung der städtebaulichen Feinuntersuchung.

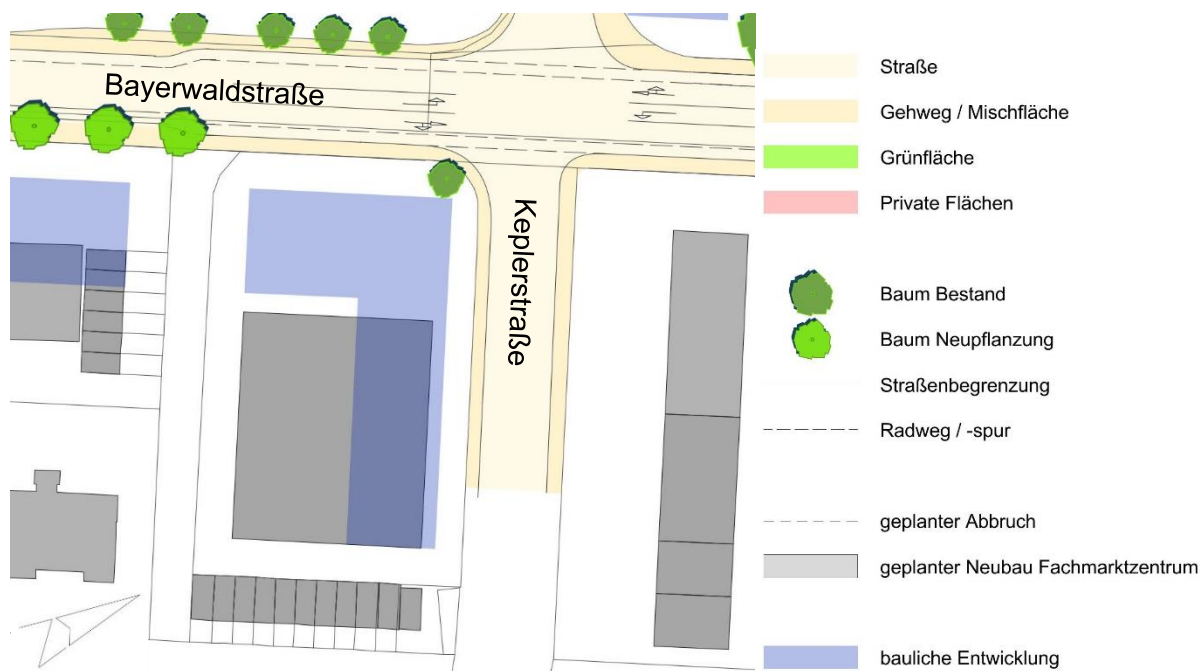


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Konzept zur Feinuntersuchung Hauptachse Waldenburger Straße – Neudecker Straße – Bayerwaldstraße – Pommernstraße (inkl. Legende)<sup>3</sup>

### A.8.2 Baurecht, rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nordöstlich des Birkenfelder Weges“ bzw. der seit 1999 rechtsverbindlichen Modifizierung „Nordöstlich des Birkenfelder Weges“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 8 BauNVO für das Plangebiet fest.

<sup>3</sup> SEP StadtEntwicklungPlanung Baur + Deby Architekten Stadtplaner München: Stadt Neutraubling, Feinuntersuchung Hauptachse Waldenburger Straße – Neudecker Straße – Bayerwaldstraße – Pommernstraße, Konzept (25.02.2015)

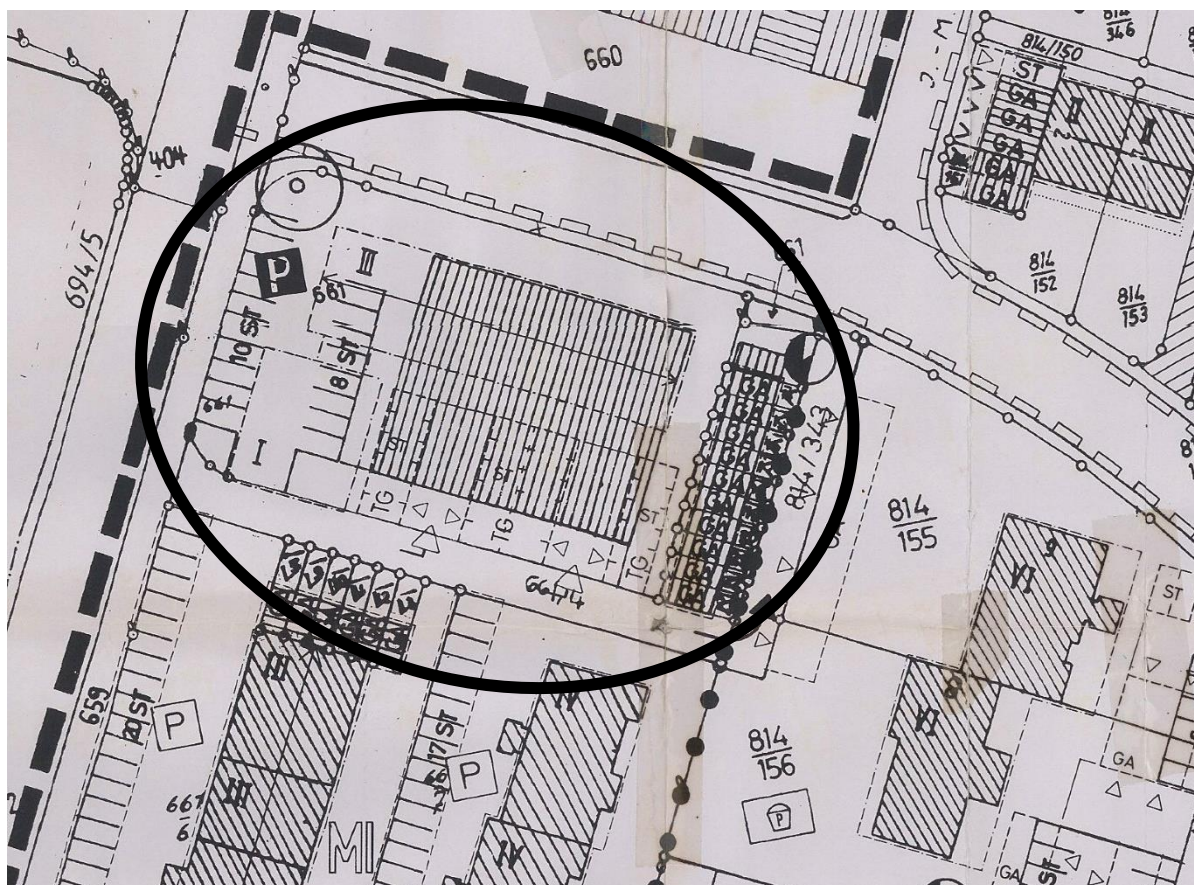


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Modifizierung „Nordöstlich des Birkenfelder Weges“ (1999)

### A.8.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen.

### A.8.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Bauvorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Die saP kommt zu folgendem Ergebnis: *Durch die geplanten Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.*<sup>4</sup>

### A.8.5 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

<sup>4</sup> Flora + Fauna Partnerschaft Regensburg: Bauvorhaben Bayerwaldstraße, Neutraubling, Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (17.06.2020), S. 6

### **A.8.6 Immissionsschutz**

Zur Untersuchung und Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die dem vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Richtwerte nach 16. BImSchV nicht eingehalten werden. Für die betroffenen Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.<sup>5</sup>

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz als Wohngebiet die immissionsrechtlichen Anforderungen erfüllen kann. Gesundes Wohnen ist bei Umsetzung der Festsetzungen insoweit gewährleistet, Beeinträchtigungen benachbarter Betriebe (Einschränkungen der betrieblichen Aktivitäten) oder Anwohner (zusätzliche Geräuschbelastungen) sind nicht zu erwarten.<sup>6</sup>

Die Planungsflächen werden ebenfalls Geräuschen von benachbarten Gewerbebetrieben ausgesetzt sein. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden; gesundes Wohnen ist insoweit gewährleistet.

Beeinträchtigungen benachbarter Betriebe (Einschränkung der betrieblichen Aktivitäten) oder Anwohner (zusätzliche Geräuschbelastung) sind nicht zu erwarten.<sup>7</sup>

### **A.8.7 Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

---

<sup>5</sup> GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler, H. Pressler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwaldstraße Nord“ in der Stadt Neutraubling (17.01.2020), S. 13

<sup>6</sup> ebenda, S. 17

<sup>7</sup> ebenda, S. 17

---

## **A.9 Planinhalt**

### **A.9.1 Planungsziele**

Das Ziel der Planung besteht darin, die Errichtung eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage zu ermöglichen.

Die Verwirklichung des Vorhabens dient zur Erreichung folgender Ziele und Grundsätze:

- 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB durch Ermöglichung von Nachverdichtung
- Stärkung der Wohnraumversorgung in der Stadt Neutraubling
- Attraktivierung und Stärkung des Stadtzentrums als Wohnstandort

Darüber hinaus folgt die Planung mit der Ermöglichung verdichteten Wohnens im Kernbereich von Neutraubling dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“.

### **A.9.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 661 (Gemarkung Neutraubling) mit einer Fläche von 2.020 m<sup>2</sup>.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne (inkl. aller bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise).

### **A.9.3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des geplanten Vorhabens, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt, da sie dem geplanten Charakter des Vorhabengebiets entgegenlaufen würden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle im Stadtgefüge wird aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Prägung der Umgebung als zweckmäßig und verträglich angesehen. Östlich an das Plangebiet angrenzend besteht bereits Wohnnutzung in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und südlich angrenzend findet sich ebenfalls Wohnnutzung in einem festgesetzten Mischgebiet; in beiden Fällen in Form von Geschosswohnungsbau. Westlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Bayerwaldstraße ist in einem Mischgebiet ebenso Wohnnutzung vorzufinden sowie Dienstleistung. Nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Keplerstraße besteht gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung in geringerem Umfang in einem Mischgebiet. Zudem entspricht das Nebeneinander von allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet der immissionsschutzfachlich angestrebten Abstufung bzw. Abfolge der Baugebietstypen.



#### A.9.4 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Zusätzlich wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, die eine Mindestüberdeckung von 1 m vorweisen, hiervon ausgenommen sind und nicht angerechnet werden, da die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist und sich positiv auf das Erscheinungsbild sowie die Nutzbarkeit des Baugebiets auswirkt. Oberirdische Stellplätze, die mit Rasengittersteinen ausgebildet werden, bleiben gemäß Festsetzung ebenfalls bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt. Sowohl mit einer Mindestüberdeckung von 1 m, als auch durch den Belag mit Rasengittersteinen, wird sichergestellt, dass eine belebte Bodenzone entsteht.

Vor dem Hintergrund der oben genannten Planungsziele, insbesondere der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie des Ziels der Stärkung der Wohnraumversorgung im Kern der Stadt Neutraubling, soll durch Umnutzung des Grundstücks eines leerstehenden ehemaligen Getränkemarkts Nachverdichtung in zentraler Lage im Stadtgebiet ermöglicht werden. Um die Fläche möglichst effizient nutzen zu können, indem viel Wohnraum geschaffen wird, ist eine GFZ oberhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlich. Es ist beabsichtigt die Realisierung einer Geschossfläche von knapp 3.400 m<sup>2</sup> zur Schaffung von insgesamt maximal 35 Wohnungen zu ermöglichen. Dementsprechend wird die Geschossflächenzahl in Höhe vom 170 vom 100 (GFZ 1,7) festgesetzt. Aus den nachfolgenden städtebaulichen Gründen kann dies zugelassen werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtgefüge, der städtebaulichen Prägung der Umgebung, der Eigenart als Eckgrundstück sowie im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die festgesetzte GFZ als angemessen erachtet. Das Plangebiet befindet sich im zentralen, verdichteten Bereich von Neutraubling. Die direkte Umgebung des Plangebiets im Osten, Süden und Westen ist von Geschosswohnungsbau mit drei bis sechs Geschossen geprägt. Somit ist gesichert, dass sich das geplante Gebäude mit seiner angestrebten Geschossfläche von knapp 3.400 m<sup>2</sup>, die sich auf 5 Geschosse verteilt (4 reguläre Geschosse und ein zurückversetztes Staffelgeschoss) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Aufgrund der Stellung des geplanten Baukörpers sowie seiner Abstände zu umgebender Bebauung ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand und Brandschutz) nicht beeinträchtigt werden (bzgl. weiterer Ausführungen zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse siehe Kapitel A.9.6 „Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen“). Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Revitalisierung einer nahezu vollständig versiegelten Fläche handelt, die mit einer Entsiegelung von Grundstücksbereichen einhergeht, ist anzunehmen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zum Ausgleich der hohen GFZ wird im Süden

des Grundstücks eine begrünte Gemeinschaftsfläche geschaffen, die Möglichkeiten für Kinderspiel und zum Verweilen bietet. Darüber hinaus findet eine Entsiegelung bestimmter Bereiche statt und das Grundstück wird an dem nördlichen und westlichen Rand sowie südlich des geplanten Gebäudes begrünt und mit Bäumen bepflanzt.

#### **A.9.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dabei werden zwei Baufenster festgesetzt. Innerhalb des äußeren Baufensters können vier Vollgeschosse verwirklicht werden. Das innere Baufenster dient der Realisierung des fünften, zurückversetzten Staffelgeschosses sowie der geplanten Treppenhäuser.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten, von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird kein Gebrauch gemacht.

#### **A.9.6 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen**

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Begrenzung der Bauhöhen stellt in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen/-linien ein Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung sicher.

Als Höchstmaß für die Geschossigkeit werden im allgemeinen Wohngebiet vier bzw. fünf Vollgeschosse per Planeintrag innerhalb der jeweiligen Baugrenzen/-linien festgesetzt.

Zur Ermöglichung herstellbarer Höhenbezüge auf einer Baustelle mit Baugrube werden die festgesetzten Wandhöhen auf einen eingemessenen Schachtdeckel innerhalb des Plangebiets bezogen. Dieser Schachtdeckel dient als Bezugspunkt. Er ist per Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt und hat eine Höhe von 332,0 m über Normalhöhennull (NHN).

Die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen ist per Planeintrag in den jeweiligen Baufenstern festgesetzt. Dabei wird die maximale Wandhöhe für das äußere Baufenster auf 345,3 m über NHN bzw. 13,3 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für das innere Baufenster wird die maximale Wandhöhe auf 347,6 m über NHN bzw. 15,6 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Die Messung der Wandhöhe erfolgt ab der Höhe des Bezugspunktes bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand).

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch Geländer zur Absturzsicherung überschritten werden. Die Oberkante von Geländern darf eine Höhe von 345,8 m ü. NHN (13,8 m ü. BZP) nicht überschreiten. Geländer müssen in blickdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, damit sie in städtebaulicher Hinsicht nicht als empfundene Verlängerung der Außenwand in Erscheinung treten.

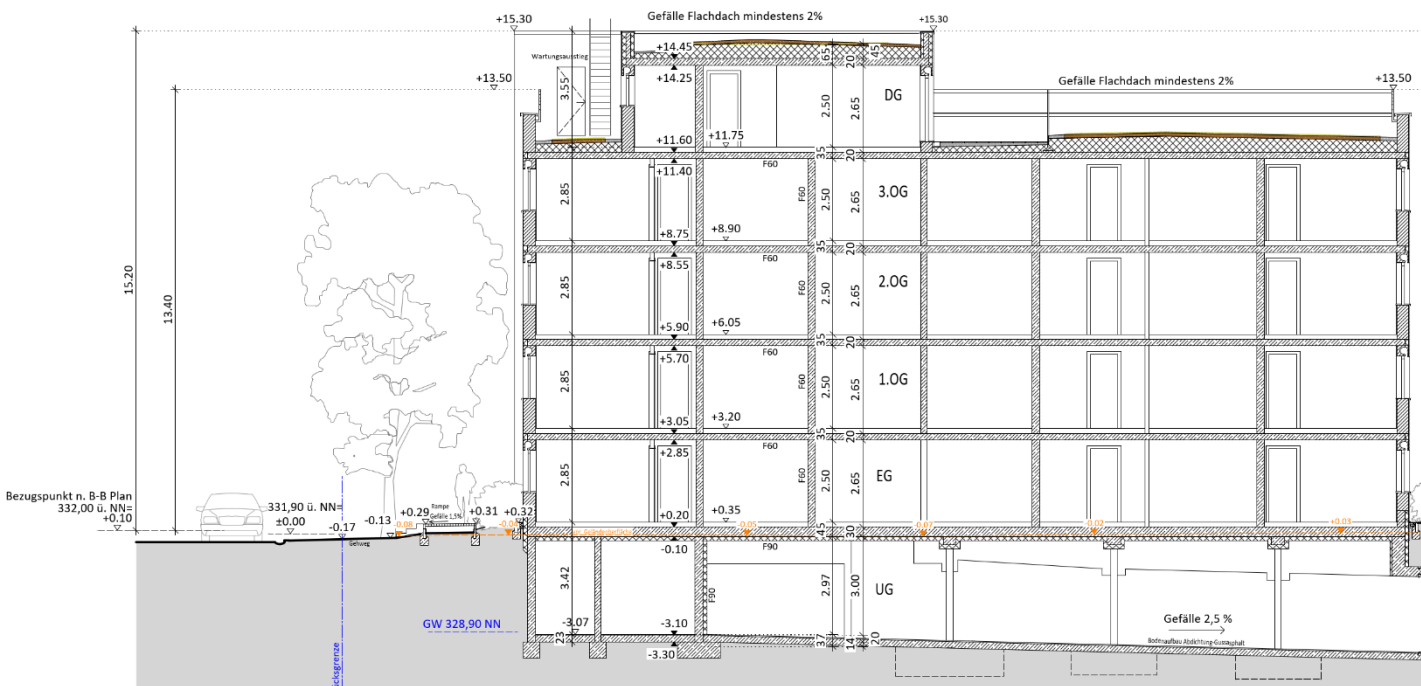


Abbildung 5: Querschnitt entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 30.09.2021)

Zur Realisierung der regulären vier Geschosse ist eine Wandhöhe von ca. 12-12,5 m erforderlich. Um die Ausbildung einer Attika zu ermöglichen, die sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des geplanten Baukörpers auswirkt, sind zusätzlich 70 cm erforderlich. Daher wird die Wandhöhe im Baufenster, das dazu dient die vier unteren Geschosse zu ermöglichen, auf 13,3 m (12,5m max. geplante Wandhöhe + 0,7 m Attika + 0,1 m Ausführungspuffer) über dem Bezugspunkt festgesetzt. Zur Ermöglichung des zurückversetzten obersten Geschosses in Form eines Staffelgeschosses sowie der beiden Treppenhäuser wird die Wandhöhe im entsprechenden Baufenster auf 15,6 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Die Ausführung des Geländers ist an der Rückseite (straßenabgewandten Seite) der Attika geplant. Aufgrund dessen ist das Geländer um seine eigene Höhe von der äußeren Kante des oberen Abschlusses der Außenwand (Attika) zurückversetzt und tritt bei der Abstandflächenbetrachtung nicht in Erscheinung.

Eine Verlängerung der Außenwand in Form einer Attika, die über das unbedingt notwendige Maß der erforderlichen Wandhöhe hinausgeht, bedeutet eine angenehmere, ruhigere Fassade für den Straßenraum. Etwas mehr Wandfläche über dem letzten Geschoss fasst das Gebäude besser zusammen und bildet nach oben hin einen gut proportionierten Abschluss, der dem gesamten Städtebau zu Gute kommt. Gestalterisch kann so das zurückversetzte Staffelgeschoss besser eingefasst werden und in seiner Wahrnehmbarkeit vom Straßenraum aus etwas mehr reduziert werden. Zudem kann so die Einsehbarkeit der privaten Dachterrassenflächen eingeschränkt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnqualität

der Wohnungen, wie auch auf das ästhetische Gesamterscheinungsbild des Gebäudes aus.



Abbildung 6: Ansicht Nord entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 30.09.2021)

Die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird auf maximal 35 begrenzt.

### **A.9.7 Zufahrten, Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu Zufahrten, Stellplätzen, Tiefgaragen, Gemeinschafts- sowie Nebenanlagen dienen der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets.

Es wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten ausschließlich innerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig sind. Somit wird einerseits die Erschließung sichergestellt und andererseits die Anzahl der Zufahrtsmöglichkeiten begrenzt (Vermeidung von Verkehrskonflikten).

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Errichtung von Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist. Die Errichtung von Tiefgaragen ist ebenfalls auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn die Oberkante mind. 0,5 m unterhalb des Höhenbezugspunkts und der endgültigen Geländeoberfläche liegt, da die bauliche Anlage somit oberirdisch nicht in Erscheinung tritt.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist für eine sachgerechte Anordnung auf dem Baugrundstück ausschließlich innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Fläche im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Entsprechend der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Neutraubling sind für die Realisierung der geplanten 35 Wohnungen 51 Stellplätze nachzuweisen, unabhängig davon ob sich diese ober- oder unterirdisch befinden.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO überdeckte Müllsammelplätze, eingefriedete Fahrradabstellanlagen sowie überdachte Tiefgaragenein- und -ausfahrten mit einer Höhe von bis zu 3 m zulässig. Aufgrund der Stellung des geplanten Baukörpers und der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließungssituation, muss die Zufahrt zur Tiefgarage zweckmäßigerweise entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets angelegt werden. In diesem Bereich der Grundstücksgrenze besteht eine Sondersituation. Elf aneinandergereihte Garagen mit einer Gesamtlänge von gut 30 m grenzen jeweils auf den einzelnen Grundstücken Flst.-Nr. 661/3 sowie 661/14 bis 661/23 an das Grundstück des vorliegenden Bebauungsplans. Gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig. Bei Betrachtung der aneinandergereihten Garagen als ein Baukörper wird die Gesamtlänge von 9 m entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 661 gemäß BayBO nicht eingehalten, es entsteht die Wirkung eines langen Nebenanlagenriegels. Die Festsetzung der Fläche für Gemeinschaftsanlagen an der östlichen Grenze des Plangebiets entlang der Rückseite der Garagen kann im Sinne einer „geschlossenen Bebauung von Nebenanlagen“ verstanden werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich dadurch nachteilige Auswirkungen auf die Eigentümer der Garagengrundstücke ergeben. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass dadurch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand und Brandschutz) beeinträchtigt würden.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist im Übrigen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von je 5 m<sup>2</sup> für Terrassen und insgesamt 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **A.9.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper, samt Außenanlagen, stellen.

Als zulässige Dachform wird Flachdach festgesetzt. Die Dachneigung darf eine Neigung von 10°, bezogen auf die Horizontale, nicht überschreiten.

Bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzzäune angrenzend an Terrassen. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 1,8 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche, und einer Länge von 4,0 m zu benachbarten Terrassen sowie zum Gemeinschaftsgarten ausgebildet werden.

Für die Gestaltung der Fassaden wird festgesetzt, dass für Fassadenhauptanstriche nur Weißtöne und helle Farbtöne mit Hellbezugswerten größer als 60 („Pastelltöne“) zulässig sind. Farben mit einem Hellbezugswert von weniger als 60 sind ausschließlich an unterge-

ordneten Fassadenteilen (z.B. Sockel oder Fiasche) zulässig. Metallflächen an Fassaden sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung zulässig.

## **A.9.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.9.9.1 Energie und Telekommunikation**

Der Betreiber REWAG hat sich im Rahmen der förmlichen Beteiligung folgendermaßen geäußert:

#### Sparte Erdgas

Die REWAG plant derzeit keinen weiteren Ausbau des Erdgasnetzes. Sollte eine Erschließung mit Kostenbeteiligung erwünscht sein, wird die Wirtschaftlichkeit geprüft.

#### Sparte Strom

Die Erschließung des aufgezeigten Planungsbereiches mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt. Auf der östlichen Seite des Grundstücks (angrenzend Flurnummer 661/3) befinden sich in Betrieb befindliche Niederspannungskabel. Sind im Zuge der Baumaßnahme diese Leitungen umzulegen, so ist eine frühzeitige Abstimmung notwendig. Besondere Anforderungen an eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sind frühzeitig mitzuteilen. Vor Beginn der Baumaßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.

#### Sparte Telekommunikation

Die Erschließung des Planungsbereiches mit Lichtwellenleitern ist durch Erweiterung bestehender Netze nach Wirtschaftlichkeitsprüfung möglich.

Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und ggfs. eine örtliche Einweisung anzufordern.<sup>8</sup>

Im Planbereich befinden sich weiterhin Telekommunikationsanlagen der Vodafone Group. Bei der Bauausführung sind die Bestandsanlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Anlagen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sind diese mit dem Träger der Bestandsanlagen abzustimmen.<sup>9</sup>

### **A.9.9.2 Niederschlags- und Schmutzwasser, Wasserhaltung, Versickerung**

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Darüber hinaus ist geplant das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets mithilfe von Rigolen zu versickern. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde ein Entwässerungsplan erstellt. Die auf dem Grundstück und den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser werden über je einen Reinigungsschacht, Rigo-

---

<sup>8</sup> Stellungnahme REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG vom 21.01.2020 und vom 29.11.2021

<sup>9</sup> Vgl.: Mitteilung Vodafone vom 17.12.2021

clean 1000, den zwei Rigolen zugeführt. Die Rigolen werden, dem Geotechnischen Bericht Nr. 18 12 25 entsprechend in der Homogenschicht B eingebunden. Der Abstand der Rigole von einem Meter zum MHGW wird eingehalten.

Für das Plangebiet wurde sowohl ein geotechnischer Bericht wie auch ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt, die diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

Der geotechnische Bericht kommt zu folgenden Ergebnissen: „Wenn das Gebäude unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels (328,0 m ü. NN) gegründet werden soll, ist eine Wasserhaltung mit dichter Baugrubenumschließung unerlässlich. Wir empfehlen daher dringend, das Gebäude entsprechend höher zu gründen. Auch in diesem Fall kann jedoch die Baugrube im Hochwasserfall temporär geflutet werden. [...] Eine Versickerung ist somit in den Homogenbereichen B und C möglich.“<sup>10</sup>

Das hydrogeologische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen: „Die hydrogeologischen Gegebenheiten im Bereich des Baufeldes für die Wohnanlage in Neutraubling, Bayerwaldstraße 1 entsprechen weitgehend den bekannten hydrogeologischen Verhältnissen im Bereich der Stadt Neutraubling. In den Schottern und Sanden der Terrassenschotter der Donau existiert ein quartäres, gut durchlässiges Aquifer, welches von tertiären, kreidezeitlichen und jurassischen Sedimenten unterlagert wird. Es herrscht eine nördliche Fließrichtung vor, die kleinräumig variierend sein kann. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe des Baufeldes von 332,30 m ü.NN. liegt der mittlere Grundwasserstand des quartären Aquifers bei etwa 328,10 m u.NN., also etwa 4,2 m unter Geländeoberkante. Die Fließrichtung ist erwartungsgemäß mit Süd\_Nord anzugeben, also in Richtung der Donau. Bei starkem Hochwasser der Donau kann sich die Fließrichtung auch temporär umkehren. Der HHW ist im Baufeld auf 328,9 m ü.NN. festzulegen. Der Bemessungswasserstand (HWBau) ist somit ebenfalls auf 328,9 m ü.NN. festzulegen.“<sup>11</sup>

### **A.9.9.3 Tiefbau Stadt Neutraubling**

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich Verkehrswege und technische Infrastruktur der Stadt Neutraubling. Baumpflanzungen sind mit bestehenden Leitungen und der Beleuchtung zu koordinieren. Sofern der Mindestabstand von 2,5 Metern zu Sparten nicht eingehalten werden kann, sind technische Vorkehrungen in Form von Wurzelschutzbahnen vorzusehen. Der Neue Kanal muss überdies an den bestehenden Hausanschluss angebunden werden.<sup>12</sup>

### **A.9.10 Grünordnung**

#### Eingrünung

Durch die Anpflanzung von Bäumen soll in einem bisher weitgehend vegetationsfreien Straßenraum, eine zusammenhängende Grünstruktur geschaffen werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das

---

<sup>10</sup> Baugrund - Institut Winkelvoß GmbH, Geotechnischer Bericht nach Eurocode EC-7-1 und EC 7-2, Nr. 18 12 25, Objekt: Neutraubling Bayerwaldstraße 1 (05.06.2019), S. 16

<sup>11</sup> Baugrund - Institut Winkelvoß GmbH, Hydrogeologisches Gutachten Nr. 18 12 25-2, Objekt: Neutraubling Bayerwaldstraße 1 (27.06.2019), S. 3

<sup>12</sup> Vgl.: Schreiben Tiefbauverwaltung Stadt Neutraubling vom 13.12.2021

schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung der Folgen einer verdichteten Bebauung besonders geeignet.

### Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bebauung umzusetzen, damit die Baumreihen möglichst zeitnah den Straßenraum beleben und zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze der Artenliste zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind bauliche Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

#### **A.9.10.1 Artenliste**

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden.

Straßenbäume:

Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Roßkastanie
Ginkgo biloba	Ginkgobaum, Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	Christusdorn
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Dornenlose Gleditschie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum

Stadt Neutraubling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bayerwaldstraße Nord"

Endfassung vom 07.07.2022, Begründung



Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'	Säulenförmiger Tulpenbaum
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum

Rückwärtige Baumpflanzung auf Tiefgarage:

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn Sorte 'Elsrijk'
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Roßkastanie
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditsie
Malus x Hybriden	Zierapfel, Sorten
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### **A.9.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bayerwaldstraße Nord“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs umfasst eine Fläche von 2.020 m<sup>2</sup> und die festgesetzte GRZ beträgt 0,4. Somit wird eine Grundfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Ein Ausgleich ist somit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

#### **A.9.12 Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Für die vorliegende Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro GEO.VER.S.UM erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Richtwerte nach der 16. BImSchV nicht eingehalten werden können. Wie der untenstehenden Abbildung entnommen werden kann, sind die verschiedenen Fassadenseiten unterschied-

lich stark betroffen. Zum Umgang mit der Immissionssituation hat das Ingenieurbüro im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung differenzierte Festsetzungsvorschläge formuliert, die in dem vorliegenden Bebauungsplan unter Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. BImSchV können bei der Stadt Neutraubling in der Bauabteilung (Zimmer U.3) während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Die Untersuchungsergebnisse im Einzelnen können der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

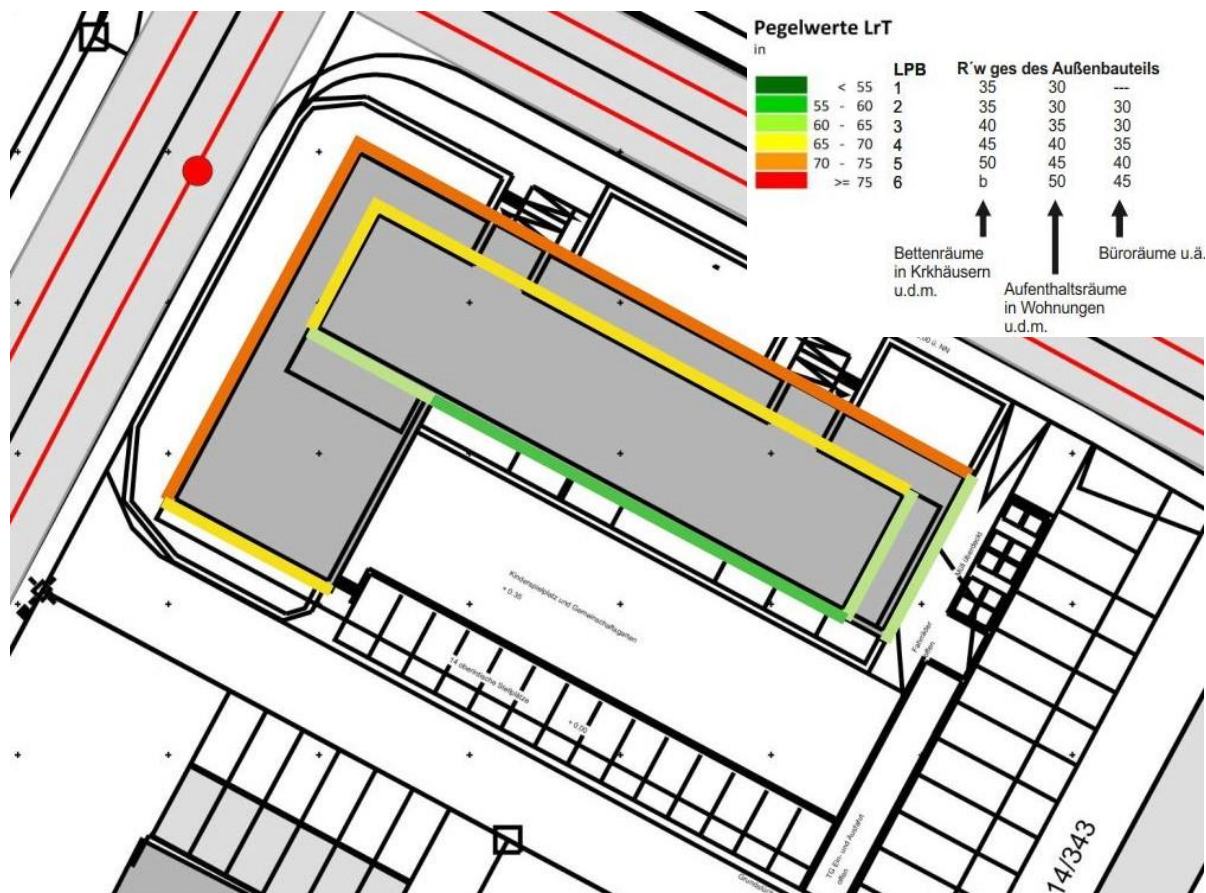


Abbildung 7: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und erforderliche Schalldämmmaße (GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler, H. Pressler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwaldstraße Nord“ in der Stadt Neutraubling (17.01.2020), Anhang S. 10)

### A.9.13 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.020 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>2.020 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

---

## **A.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Vorhabenbereich ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch diese intensive Nutzung vorbelastet. Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es nicht zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten.

Die Luftqualität wird derzeit maßgeblich durch das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen und den damit verbundenen Emissionen beeinträchtigt. Die geplante Bebauung hat auf diese Situation keinen Einfluss.

Das Ortsbild wird durch die geplante Wohnbebauung nicht ungünstig verändert. Die Anpflanzung der Straßenbäume kann deutlich zu einer Aufwertung beitragen. Bau- und Bodendenkmälern oder sonstige Kultur- und Sachgütern sind voraussichtlich nicht von der Planung betroffen.

Da es sich um eine innerörtliche, durch die intensive Überbauung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

## **B        Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## **C        Verzeichnis der Anlagen**

- Vorhaben- und Erschließungsplan 31.09.2021
- GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler, H. Pressler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwaldstraße Nord“ in der Stadt Neutraubling (17.01.2020)
- HRS – Kampfmittelerkundungs- und beratungs GmbH: Neutraubling, Bayerwaldstraße, Kampfmittelerkundung Angebots-Nr. 19-1373, Kampfmitteltechnische Stellungnahme zur Luftbilddauswertung (05.12.2019)
- Baugrund – Institut Winkelvoß GmbH, Geotechnischer Bericht nach Eurocode EC-7-1 und EC 7-2, Nr. 18 12 25, Objekt: Neutraubling Bayerwaldstraße 1 (05.06.2019),
- Baugrund – Institut Winkelvoß GmbH, Hydrogeologisches Gutachten Nr. 18 12 25-2, Objekt: Neutraubling Bayerwaldstraße 1 (27.06.2019)
- Flora + Fauna Partnerschaft Regensburg: Bauvorhaben Bayerwaldstraße, Neutraubling, Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (17.06.2020)

aufgestellt:  
Nürnberg, 30.06.2022

**TB | MARKERT**

Adrian Merdes  
Stadtplaner ByAK