



## **Zusammenfassende Erklärung nach § 13 b BauGB zum Bebauungsplan „Piesenkofen Nord“**

## **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplan „Piesenkofen Nord“ erfolgte durch den Gemeinderat am 14.10.2021

Die Aufstellung erfolgte nach § 13 b BauGB.

Vom 04.08.2020 bis 04.09.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 wurde der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 17.05.2021 durch den Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling.

Der Bebauungsplan „Piesenkofen Nord“ wurde am 13.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

## **Ziele des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt-Umlandbereiches des Oberzentrums Regensburg, in direkter Nachbarschaft des Mittelzentrums Neutraubling und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Das Teilraumgutachten<sup>1</sup> ordnet Obertraubling dem Schwerpunktraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu.

Um die Städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden die Grundstücke mit den Flurnummern 1454, 1454/1, 1454/2 und 1454/3 in der Gemarkung Obertraubling der Bebauung zugeführt. Diese sind bereits erschlossen und bilden daher den optimalen Standort für eine Siedlungstätigkeit und die damit einhergehende Bauleitplanung.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen des Regionalplans für eine verstärkte Siedlungstätigkeit entlang der Entwicklungsachse Regensburg – Landshut eingehalten.

Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 11 wonach der festgelegt Verdicht-

tungsraum Regensburg eine hohe Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen aufweist und starke impulsgebende Funktionen für das weitere Umland besitzt. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln.

Da die vorhandenen Wohngebiete in Obertraubling sehr stark bebaut sind und die Nachfrage nach Bauparzellen sehr hoch ist, sichert die Gemeinde Obertraubling hiermit ein entsprechendes Angebot.

Das Baugebiet wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **Umweltbericht**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend entfallen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Der Bestand stellt sich so dar, dass der geplante Vorhabensbereich derzeit überwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Lagerplätzen genutzt wird. Gehölze kommen im Geltungsbereich nicht vor. Von Süden her gewährleistet eine bereits gebaute Stichstraße die Erschließung des geplanten Baugebietes. Im Norden und im Westen grenzen Ackerflächen an den Geltungsbereich an, während im Süden und Osten bestehende Wohnbebauung mit zugehöriger Gartennutzung anschließen.

Die grünordnerischen Ziele umfassen eine Ortsrandeingrünung zur landwirtschaftlich genutzten Feldflur.

Auf die relevanten Schutzgüter ist in Nr. 4 der Begründung zum Grünordnungsplans eingegangen.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen sind unter Nr. 5 der Begründung zum Grünordnungsplans festgehalten.

## Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Abwägung vorgebrachten Anregungen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange betrafen insbesondere:

Frühzeitige Beteiligung:

- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bzgl. möglicher Bodendenkmäler
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Regensburg bzgl. Empfehlungen zur baulichen Ausgestaltung hinsichtlich Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen, Hinweise zu Anzeigepflichten nach BayWG und BayBodSchG und der Niederschlagswasserbeseitigung
- Stellungnahmen des Landratsamtes bzgl. bebauungsplanrechtliche, denkmal-schutzrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen, straßenverkehrsrechtlichen, abfall-wirtschaftlichen, brandschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belangen sowie der Tiefbauverwaltung

Öffentlichen Auslegung

- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bzgl. möglicher Bodendenkmäler
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Regensburg bzgl. Empfehlungen zur baulichen Ausgestaltung hinsichtlich Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen, Hinweise zu Anzeigepflichten nach BayWG und BayBodSchG und der Niederschlagswasserbeseitigung
- Stellungnahmen des Landratsamtes bzgl. bebauungsplanrechtliche, denkmal-schutzrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen, straßenverkehrsrechtlichen, abfall-wirtschaftlichen, brandschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belangen sowie der Tiefbauverwaltung

Die Stellungnahmen wurden nach Erörterungen im Gemeinderat zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich im Planentwurf ergänzt.

## Planungsalternativen

Eine alternative verdichtende Bebauung z. B. in Form einer Blockbebauung ist hier nicht zielführend aufgrund der eher ländlichen Struktur der umliegenden Bebauung. Alternative Standorte wurden aufgrund der sich örtlich ergebenden Situation nicht explizit geprüft.

Diese zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan „Piesenkofen Nord“ beigefügt.

Obertraubling, den 13.07.2021



Rudolf Graß

Erster Bürgermeister

