Gemeinde Obertraubling

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum 2 Änderung des Bebauungsplans „Obertraubling-Mitte“

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Obertraubling-Mitte“ erfolgte durch den Gemeinderat am 15.05.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgte als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

In der Sitzung vom 18.09.2017 wurde die Änderung des Planungsgebiets durch den Gemeinderat beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Beteiligung der Behörden in der Zeit von 05.06.2018 bis 06.07.2018, wurde der Bebauungsplan vom 09.10.2018 bis 09.11.2018 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 21.01.2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling.

Der Bebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplans Obertraubling-Mitte“ wurde am 13.08.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Grundzentrum1 im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereiches Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut.

Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Das Teilraumgutachten2 ordnet Obertraubling dem Schwerpunktraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu.

Aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist Obertraubling im Regionalplan Regensburg (11) als Siedlungsschwerpunkt mit besonderer Eignung für Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung3 eingestuft. Ferner ist Obertraubling im Entwurf des Regionalplans Regensburg (11) als Grundzentrum festgelegt1. Aufgabe von Grundzentren ist es unter anderem, ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten und darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird ein ca. 0,64 ha großer Teil des im zentralen Bereich von Obertraubling dargestellten Mischgebiets überplant. Ziel der Gemeinde Obertraubling ist es, durch die geplante Änderung Wohnraum zu schaffen sowie durch die Ansiedelung von nicht störenden Gewerbebetrieben entlang der Regensburger Straße die Grundversorgung im Ortskern zu verbessern. Zur städtebaulichen Integration wird das Plangebiet im nordöstlichen Teil im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten am Bischof-Baturich-Ring als allgemeines Wohngebiet im südwestlichen Teil entlang der Regensburger Straße als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Fläche ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum für die Errichtung von zwei Doppelhäuser im Bereich der Mörikestraße, mehrgeschossigem Wohnungsbau in offener Bauweise im östlichen Bereich der Planfläche sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau mit nicht-störenden Gewerbebetrieben im Bereich der Regensburger Straße vorgesehen.

Die vier öffentlichen Stellplätze entlang des Bischof-Baturich-Rings entfallen, werden aber in der neuen Planung an gleicher Stelle gleichwertig als Längsparkplätze ersetzt. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze ergeben sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obertraubling und werden größtenteils in der geplanten Tiefgarage realisiert.

Der Bedarf an Flächen für Wohnnutzung ergibt sich aus den genannten übergeordneten Planungszielen für die Gemeinde Obertraubling. Das Gemeindegebiet ist aufgrund der Nähe zu Regensburg und zu den Arbeitsplatzzentren südlich von Regensburg sowie der günstigen Verkehrsanbindungen ein attraktiver Wohnort. Bedarf besteht insbesondere im Hauptort Obertraubling.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das vorhandene Mischgebiet an der Regensburger Straße unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden neugestaltet und nachverdichtet.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die im Landesentwicklungsprogramm vorgegeben sind.

Umweltbericht

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Insgesamt handelt es sich jedoch um einen Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzung und der vollen Versiegelung der Fläche hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist.

Bei der vorliegenden Planung sind die Grundsätze des Umweltschutzes folgendermaßen berücksichtig:

- Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung: Durch das geplante Vorhaben wird die im Moment hoch versiegelte Fläche geringfügig entsiegelt.
- Durch die geplante Begrünung sowie die Pflanzung und den Erhalt von Bäumen wird ein gewisser Puffer geschaffen und eine Versickerung erreicht, die zumindest den schnellen Abfluss von Niederschlagswasser dämpft.
- Durch das Vorhaben wird eine bestehende brachliegende Nutzung unter Verwendung bzw. durch den Ausbau vorhandener Infrastruktureinrichtungen konvertiert.
- Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorgesehen.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Der Umweltzustand ist im Teil I der Begründung dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung mit einer sehr hohen Flächenversiegelung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung. Der westliche Teil des Plangebiets ist durch Schallimmissionen der Regensburger Straße belastet.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Um die schalltechnischen Einwirkungen des Straßenverkehrslärms ausreichend zu reduzieren, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für das Schutzgut Mensch sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Um den Schallemissionen des Straßenverkehrs der Regensburger Straße entgegenzuwirken, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Teil I Kap. 2.6).

Prognose bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen der Umweltzustand im Plangebiet nicht ändern. Durch das geplante Vorhaben wird die Fläche zum Teil entsiegelt, wodurch sich der Umweltzustand im Vergleich zur gegenwärtigen Nutzung verbessert. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte zudem die Möglichkeit der Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets im Zentrum von Obertraubling zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum sowie nicht störenden Gewerbeflächen nicht genutzt werden.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Frühzeitige Beteiligung:

- Stellungnahme des Landratsamtes bzgl. bebauungsplanrechtlichen, wasser- und bodenschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen.
- Stellungnahme der REWAG AG & Co. KG bzgl. der künftigen Erschließung
- Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. der künftigen Erschließung
- Stellungnahme der Deutschen Bahn AG bzgl. möglicher Emissionen durch die Bahnstrecke
- Stellungnahme der Eheleute Fest bzgl. nachbarschaftlichen Belangen
- Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege bzgl. möglicher Bodendenkmäler
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Regensburg bzgl. Wasserschutzgebieten, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, den Grundwasserstand und Bedenken über Altlastenbefunde im Planungsgebiet

Öffentlichen Auslegung und erneuten öffentlichen Auslegung

- Stellungnahme des Landratsamtes bzgl. bebauungsplanrechtlichen, wasser- und bodenschutzrechtlichen, abfallwirtschaftlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen.
- Stellungnahme der REWAG AG & Co. KG bzgl. der künftigen Erschließung
- Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. der künftigen Erschließung
- Stellungnahme der Deutschen Bahn AG bzgl. möglicher Emissionen durch die Bahnstrecke
- Stellungnahme der Eheleute Fest bzgl. nachbarschaftlichen Belangen
- Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege bzgl. möglicher Bodendenkmäler
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Regensburg bzgl. Wasserschutzgebieten, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, den Grundwasserstand und Bedenken über Altlastenbefunde im Planungsgebiet

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

Planungsalternativen

Durch die geplante Nutzung wird eine Brachfläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen optimal nachverdichtet und konvertiert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauGB ist der 2. Änderung des Bebauungsplans „Obertraubling-Mitte“ beigefügt.

Obertraubling, den 13.08.2019

Rudolf Graß

Erster Bürgermeister