



**STADT  
NEUTRAUBLING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SÜDLICH DES MOOSGRABENS“**

Stadt Neutraubling  
Landkreis Regensburg  
Reg.-Bezirk Oberpfalz

### **BEGRÜNDUNG**

Aufstellungsbeschluss vom 16.03.2023  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 19.09.2023  
Satzungsbeschluss vom 21.03.2024

#### **Vorhabensträger:**

Stadt Neutraubling  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister Harald Stadler

Regensburger Straße 9  
93073 Neutraubling

Fon: 09401 / 800 - 0  
Fax: 09401 / 800 - 66  
Mail: [info@stadt-neutraubling.de](mailto:info@stadt-neutraubling.de)

.....  
Harald Stadler  
Erster Bürgermeister

#### **Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs .....	4
1.3 Verfahren .....	3
1.4 Planungsauftrag .....	4
1.5 Übersichtslageplan .....	4
1.6 Luftbild .....	5
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
2.2 Regionalplan Donau-Wald (RP 12) .....	8
2.3 Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Raumordnungsplanung .....	9
2.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	10
2.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	10
<b>3. Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>11</b>
3.1 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	11
<b>4. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>14</b>
4.1 Grundzüge der Planung .....	14
4.2 Städtebauliches Konzept .....	15
4.3 Festsetzungen .....	15
4.4 Grünordnung .....	17
4.5 Natur- und Umweltschutz .....	18
<b>5. Sonstige wesentlichen Auswirkungen und abwägungsbedürftige Belange</b> .....	<b>18</b>
5.1 Verkehrserschließung .....	18
5.2 Immissionsschutz .....	18
5.3 Ver- und Entsorgung .....	19
5.4 Brandschutz .....	20
<b>6. Städtebauliche Auswirkungen</b> .....	<b>21</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Neutraubling beabsichtigt am östlichen Stadtrand von Neutraubling auf Teilflächen der Fl. Nr. 2687/8 und 1248/2, beide der Gmkg. Neutraubling eine 2. Änderung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Südlich des Moosgrabens“ aufzustellen.

Ziel der Planung ist es eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung von Kindertagesstätten (Kindergarten und Kinderkrippe) mit Freianlagen zu ermöglichen.

Damit soll auf die hohe Nachfrage an Betreuungsplätzen für Kinder in der Stadt Neutraubling reagiert werden.

Um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Wahrung öffentlicher und privater Belange für die o.g. Nutzungsabsichten Baurecht zu schaffen, sind für die bauliche und grünordnerische Gestaltung die erforderlichen Festsetzungen zu treffen. Als Voraussetzung zur Verwirklichung der genannten Ziele, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Neutraubling verfolgt aus ökologischen und städtebaulichen Gründen bei Baugebietsausweisungen die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit dem Ziel, auf bisher anderweitig genutzten bzw. unbebauten Grundstücksflächen in innerörtlichen Lagen u. a. Baurecht für Gemeinbedarfsflächen zu schaffen. Dieses entspricht dem Ziel 3.2 im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Südlich des Moosgrabens“ getroffen.

#### 1.2 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da die Fläche einer Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung dient, zum anderen die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1).

Des Weiteren wird durch die geplante Maßnahme kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder Pflichten zur Vermeidung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2 a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a wird dabei abgesehen.

### 1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

### 1.4 Übersichtslageplan

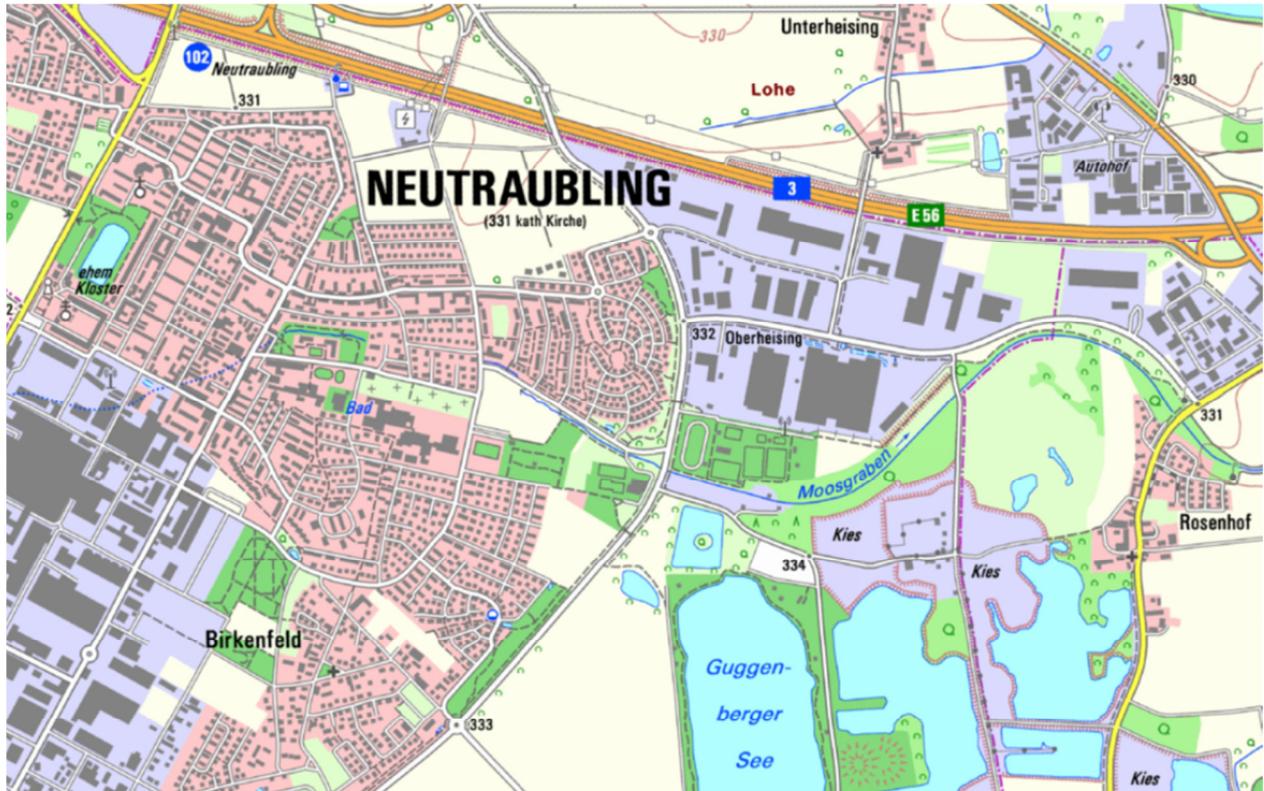


Abbildung 1: Topographische Karte aus dem BayernAtlas vom 17.09.2023 - ohne Maßstab

### 1.5 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Die Stadt Neutraubling liegt 8 km südöstlich der Stadt Regensburg, an der Bundesautobahn BAB 3 Nürnberg-Passau, der ST 2145 sowie der Bundesstraße 15.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Neutraubling. Nach Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Fläche an, direkt im Osten verläuft die Ortsumgehungsstraße. Im Norden grenzen Freizeiteinrichtungen in Form von Tennisplätzen mit Parkmöglichkeiten an, im Nordwesten liegt eine Kleingartenanlage. Das Gebiet wird von Westen über die Gerhard-Hauptmann-Straße und dem vorh. Wohngebiet erschlossen. Innerhalb der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Geh- und Radweg.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung umfasst Teilflächen der Fl. Nr. 2687/8 und 1248/2, beide der Gmkg. Neutraubling mit einer Größenordnung von ca. 11.300 m<sup>2</sup>.

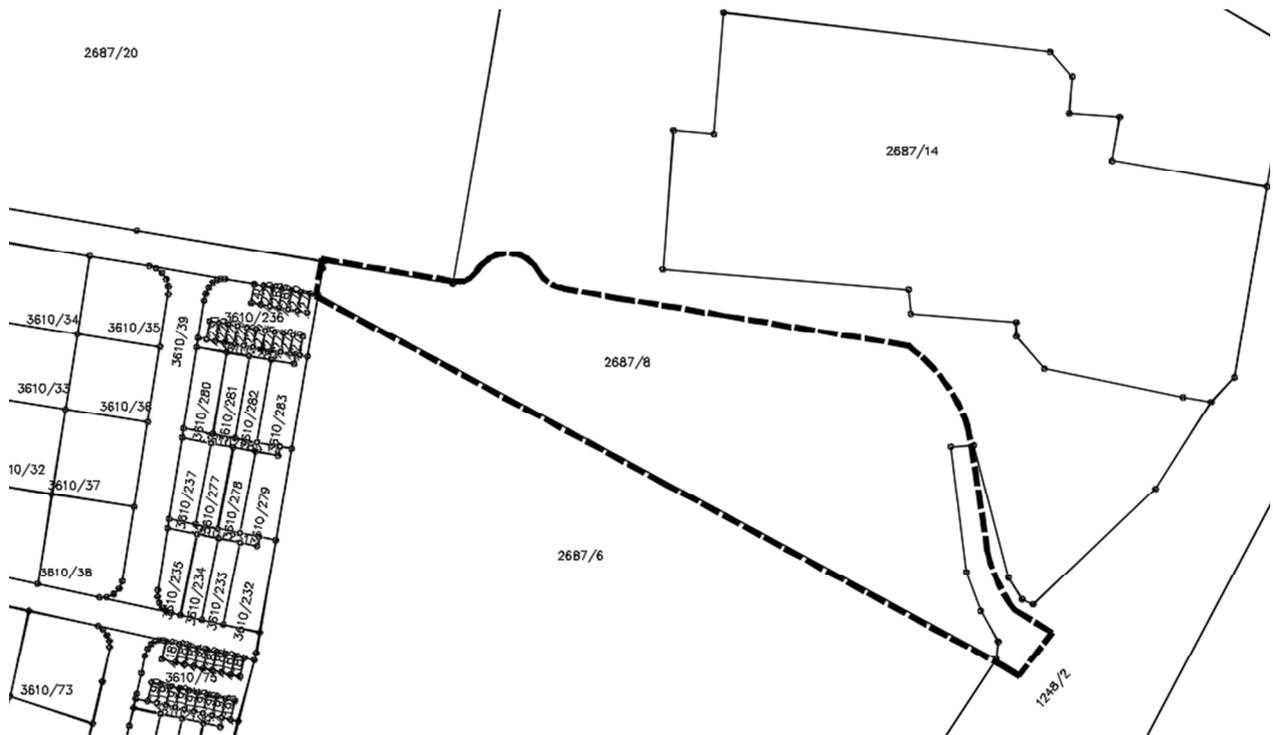


Abbildung 2: Lageplan mit Fl. Nr. und Geltungsbereich - ohne Maßstab

## 1.6 Luftbild



Abbildung 3: Luftbild aus dem BayernAtlas vom 01.08.2023 - ohne Maßstab

## **2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt die Stadt Neutraubling im Verdichtungsraum um Regensburg. Die Stadt Neutraubling ist regionalplanerisch als Mittelzentrum eingestuft.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

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

##### **1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

###### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:**

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

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

###### **1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**

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

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

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

###### **1.1.3 Ressourcen schonen**

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

##### **1.2 Demografischer Wandel**

###### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

**(G)** *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

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

###### **1.2.2 Abwanderung vermindern**

- (G) *Die Abwanderung der Bevölkerung 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.*

### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

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

## *1.3 Klimawandel*

### *1.3.1 Klimaschutz*

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
  - *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*

### *1.3.2 Anpassung an den Klimawandel*

- (G) *Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*
- (G) *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden*

## *3 Siedlungsstruktur*

### *3.1 Flächensparen*

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung*

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

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

## 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 8.1 Soziales

(Z) *Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

(Z) *Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.*

(G) *Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.*

### 8.3 Bildung

#### 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) *Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

(G) *Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen.*

## **2.2 Regionalplan Donau-Wald (RP 12)**

Dem Regionalplan der Region 11 Regensburg (Stand 10. Dezember 2019) sind folgende Ziele zu entnehmen:

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

### *I – Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg*

1.1 (G) *Die Region Regensburg soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden.*

3.4.1 (G) *Dem Verdichtungsraum Regensburg kommt besondere Bedeutung als regionaler Impulsgeber und identitätsstiftender Kernraum zu. Es soll angestrebt werden, den 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.*

### *B II – Siedlungswesen*

## 1 Siedlungsstruktur

1.1 (Z) *Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden*

### B IV – Gewerbliche Wirtschaft

#### 1 Regionale Wirtschaftsstruktur

##### 1.1 Allgemeines

1.1.2 (Z) *Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird, der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird ...*

##### 1.2 Entwicklung der Teilräume

###### 1.2.1 (Z) *Mittelbereiche Regensburg und Neutraubling*

*Die Wirtschaftsstruktur soll durch ein vermehrtes Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen weiterentwickelt werden. ...*

### B VI – Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten

#### 1 Kindergärten und Kinderhorte

1.1 *Das Netz der Kindergärten soll weiter ausgebaut und verbessert werden. ...*

1.2 *Unter Berücksichtigung des jeweiligen Bedarfs sollen zusätzliche Kinderhorte ... geschaffen werden*

## **2.3 Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Raumordnungsplanung**

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des städtischen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein zusätzliches Angebot für Kinderbetreuung.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Bebauung und an eine öffentliche Grünfläche (Sportanlage) als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Die vorliegende Planung sieht vorrangig eine Innenentwicklung vor, um die Potentiale im Innenbereich überwiegend ausschöpfen zu können.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein zusätzliches Angebot für Kinderbetreuung.

Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

## 2.4 Vorbereitende Bauleitplanung

### ➤ Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 27.06.2006 wurde für die Stadt Neutraubling ein Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet zum einen als geplante Parkanlage zum anderen als vorhandene öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung Bolzplatz dargestellt. Als biotische Ausstattung sind Einzelbäume entlang des Rad- und Fußweges dargestellt, sowie als Trennung zw. geplanter und vorhandener Grünanlage.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan - ohne Maßstab

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 2.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 02.06.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung „Südlich des Moosgrabens“.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche und Bolzplatz mit einer Erschließung in Form von Fuß- und Radwegen und wegbegleitenden Baumstandorten dargestellt.

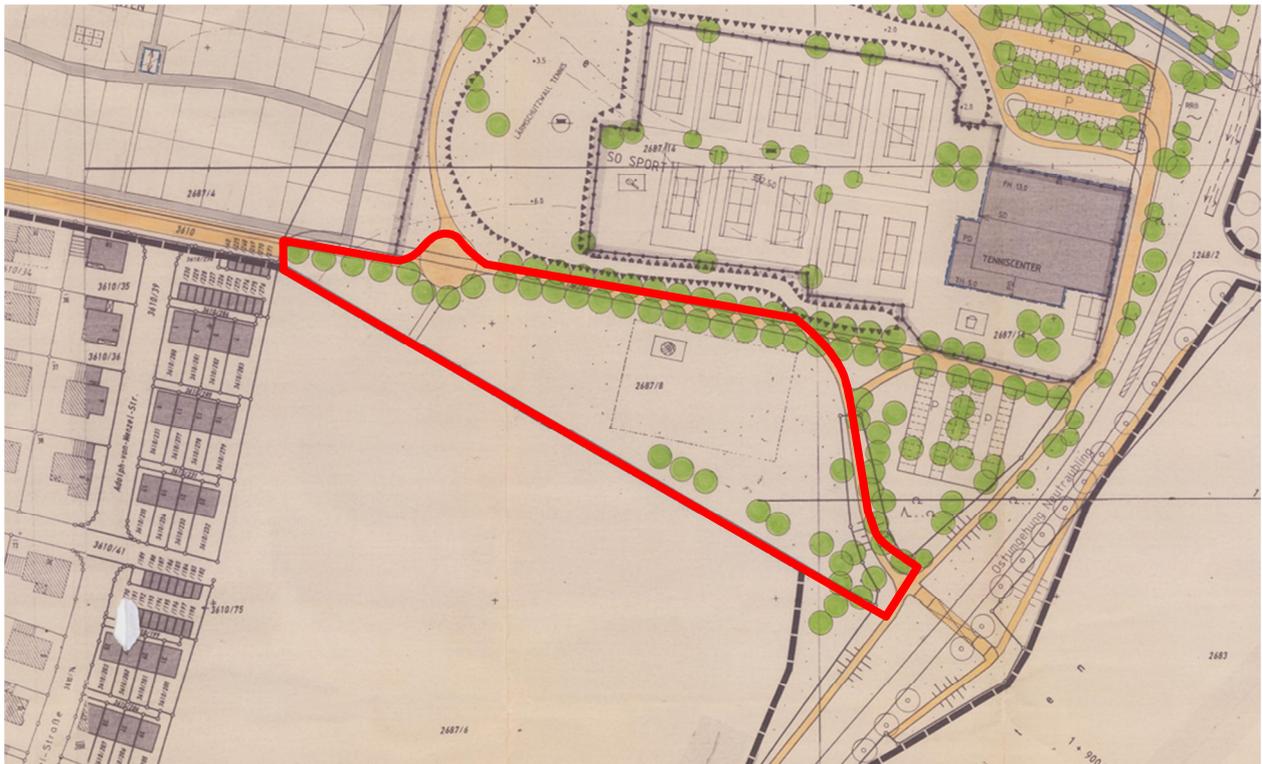


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan - ohne Maßstab

### 3. Angaben zum Plangebiet

#### 3.1 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Neutraubling. Nach Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Fläche an, direkt im Osten verläuft die Ortsumgehungsstraße. Im Norden grenzen Freizeiteinrichtungen in Form von Tennisplätzen mit Parkmöglichkeiten an, im Nordwesten liegt eine Kleingartenanlage. Das Gebiet wird von Westen über die Gerhard-Hauptmann-Straße und dem vorh. Wohngebiet erschlossen. Innerhalb der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Geh- und Radweg. Entlang dieses Weges befindet sich eine Allee bzw. Reihe von Einzelbäumen mittleren Alters.

Der westliche Bereich, anschließend an die Gerhard-Hauptmann-Straße ist aufgeschottert und dient zum einen als Wendefläche, zum anderen als Stellplatzfläche. Nach Osten anschließend befinden sich mehrere Container, welche als Interimskindergarten vor ca. 2,5 bis 3 Jahren errichtet wurden. Weiter im Osten befindet sich eine leichte Geländemodellierung, welche mit Sträuchern und Bäumen überstellt ist. Der weitere östliche Teil stellt sich als Wiesenfläche dar, welche als Bolzplatz genutzt wird.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung umfasst Teilflächen der Fl. Nr. 2687/8 und 1248/2, beide der Gmkg. Neutraubling mit einer Größenordnung von ca. 11.300 m<sup>2</sup>.

Das Relief der geplanten Gemeinbedarfsfläche stellt sich als relativ flach dar. Die Höhen liegen bei ca. 332,5 m ü. NHN.

### ➤ **Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen innerhalb des Planungsraums vorhanden.

Auf den Grundstücken selbst, entlang des vorhandenen Geh- und Radweges sind Einzelbäume mittleren Alters vorhanden. Die Fläche wird durch einen Erdwall, welcher mit Einzelbäumen und Sträuchern überstellt ist, getrennt. Im Süden und im östlichen Bereich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Gehölzhecken vorhanden.

Geschützte Arten sind nicht vorhanden. Die Einzelbäume entlang des Weges sowie Hecken innerhalb des Geltungsbereiches sind als zu erhalten festgesetzt, in diesen Bereich wird nicht eingegriffen.

### ➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

#### Arten in Gehölzbeständen (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Haselmaus):

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Einzelbäume und Heckenstrukturen mittleren Alters. Die Einzelbäume könnten Höhlen oder Spalten enthalten, welche als Habitate für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baummarder, Eichhörnchen) fungieren.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen in den Strukturen des Außenbereiches kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Geltungsbereiches und der benachbarten Gärten als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar. Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, sind die Bäume und Gehölzstrukturen vor einer evtl. Entfernung auf o. g. Arten zu untersuchen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Brutvögeln kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

Eine Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September).

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der europarechtlich geschützten Haselmaus kann ausgeschlossen werden, da geeignete Habitate fehlen.

Unter Beachtung der aufgeführten Fällungs- / Rodungszeiten bzw. nach einer fachkundigen Untersuchung sind bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

### Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachtfalter:

Geeignete Habitate für den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, fehlen. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

### Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

### Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

## ➤ **Denkmalschutzrecht**

### Boden- und Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Bodendenkmäler. In der weiteren Umgebung (ca. 1 km) sind jedoch einige vorhanden.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

### Art. 8 (1) BayDSchG:

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.

#### Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

#### ➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Stadt auf der Fläche nicht bekannt.

#### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Gemäß BayernAtlas befindet sich das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen, Oberflächengewässern oder wassersensiblen Bereichen.

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg an der Messstelle Lerchenfeld Q4, Messstellen-Nr.: 20009 liegt der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) bei 329,13 m ü NN und der bisher gemessene Grundwasserhöchststand (HHW) bei 329,81 m ü NN. Die Messstelle liegt etwa 1 km [östlich] vom Planungsgebiet entfernt. Die Daten beruhen auf der Zeitreihe 2007 bis 2022. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

## **4. Städtebauliche Planung**

### **4.1 Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, Grundzüge der Planung**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit dem Ziel die planungsrechtlich bestehende Fläche für eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten zu ändern. Die Fläche wird derzeit bereits als Kindergarten und öffentliche Grünfläche (Bolzplatz) genutzt.

Um dem steigenden Bedarf / Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder gerecht zu werden, wurde bereits im Jahr 2020 der Beschluss vom Stadtrat gefasst, einen Interimskindergarten in Modulbauweise für zwei Kindergartengruppen zu errichten. Um die tatsächliche Erforderlichkeit des Kindergartens besser beurteilen zu können, wurde die Baugenehmigung zunächst auf 3 Jahre befristet und der Kindergarten nur als Interimslösung errichtet. Im Laufe der Befristung hat sich herausgestellt, dass der Kindergarten jedoch auf Dauer erforderlich ist, weshalb nun vorliegendes Bauleitplanverfahren eingeleitet wird.

Grundzüge der Planung ist die Steuerung des Maßes der Bebauung auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Innengebietslage angemessenes und

dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß. Außerdem sind die innere Durchgrünung wesentliche Grundzüge der Planung.

#### **4.2 Vorrang der Innenentwicklung**

Nach §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Es sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neutraubling bereits als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bolzplatz“ dargestellt. Im gültigen Bebauungsplan ist die Fläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche und Baumpflanzungen festgesetzt. Bei der vorliegenden Planungsfläche handelt es sich um eine Bauentwicklungsfläche, welche derzeit bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten genutzt wird.

Prüfungen städtebaulicher Alternativflächen wurden nicht durchgeführt.

Die Umnutzung der bestehenden Flächen durch die vorliegende Deckblattänderung ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit unvermeidbar. Die Nullvariante als Verzicht für den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund des bestehenden Bedarfs nicht weiterverfolgt.

#### **4.3 Städtebauliches Konzept**

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige öffentliche Grünfläche im Randbereich der Stadt Neutraubling. Die unmittelbar angrenzende und auch weitere Bebauung im Westen in allen Richtungen besteht aus ein bis zweigeschossigen Ein- und Doppelhäusern sowie im Norden in Form einer Kleingartenanlage.

Vorgesehen ist der Erweiterungsbau einer maximalen zweigeschossigen Kindergartenbebauung. Weitere Stellplätze sind nicht geplant.

Die östliche Fläche soll komplett von Bebauung freigehalten werden und als Freifläche für den Kindergarten dienen.

#### **4.4 Festsetzungen**

##### **4.4.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen Kinderkrippe / Kindergarten festgesetzt.

##### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Gebiet wird als maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und als Geschoßfläche (GFZ) 0,8 festgesetzt. In Anlehnung an § 17 BauNVO werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sämtlich angegebenen Baugebietstypen eingehalten bzw. deutlich unterschritten (bis auf Kleinsiedlungsgebiete).

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe wird auf maximal 8,0 m festgesetzt, gemessen ab einem festgesetzten Höhenbezugspunkt, welcher sich an der Höhe des angrenzenden Geh- und Radweges orientiert. Dieser Höhenbezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) liegt bei 332,50 m ü NHN.

#### **4.4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Baugrenze für Gebäude. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche der Höhenbezugspunkt gem. Ziff. A.1.8 der planlichen Festsetzungen bzw. Nr. 7.1.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

#### **4.4.4 Gestaltung der Hauptgebäude**

Als Dachformen werden nur Pult- und Flachdächer mit einer Neigung bis 15° bei Pultdächern zugelassen.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, nicht glänzenden Farbtönen zu verwenden. Zulässig sind außerdem verglaste Teilbereiche. Metalldächer sind zulässig. Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratauflage mind. 10 cm) zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche; diese sind nach Möglichkeit in die Dachhaut zu integrieren. Eine Aufständigung dieser Anlagen ist zulässig, sofern eine maximale Höhe von 0,60 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

#### **4.4.5 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen, Nebengebäude**

Die Zufahrten erfolgen über die bereits vorhandene Straße „Gerhard-Hauptmann“ im Westen. Die Stellplätze werden nicht extra ausgewiesen.

Für Einzäunungen im gesamten Geltungsbereich gelten die Regeln der BayBO. Die Bodenfreiheit von 15 cm zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. Als unterer Bezugspunkt gilt das geplante Gelände.

#### **4.4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Stützmauern sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Geländeanpassungen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 100 cm zulässig. Diese müssen 50 cm vor den Grundstücksgrenzen die Höhe des Anschlussgeländes wieder erreichen. Die Neigung darf 1:2 nicht überschreiten. Als Bezugshöhe gilt der angrenzende Geh- und Radweg im Norden.

#### **4.4.7 Niederschlagswasserbehandlung**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen oder Rigolen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Niederschlagswasserverordnung der Stadt Neutraubling ist zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorhaltung zulässig. Hier ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächen mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

#### **4.4.8 Wärmeversorgung**

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig.

### **4.5 Grünordnung**

Zu einer optisch wirksamen, inneren Mindestdurchgrünung sind je angefangener 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zwei groß- oder mittelkronige Einzelbaum oder drei Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Auf der Südseite ist eine 2-reihige, freiwachsende Gehölzhecke (4 m breit) auf mindestens 2/3 der Länge der planlich gekennzeichneten Fläche als Ortsrandeingrünung zu bepflanzen. Der Heisteranteil muss mind. 10 % betragen. Die Wohlfahrtswirkungen jedes einzelnen Baumes durch Schattenwurf, zur Sauerstoffproduktion und als Staubfilter begründen die vorgesehene Standortverteilung der Bäume, um eine möglichst flächige Durchgrünung zu erreichen.

Nicht bepflanzte Flächen sind anzusäen und als Wiesen- oder Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten etc.) sind unzulässig.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Kies- oder Schottergärten sind, mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden, unzulässig.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kabel, Leitungen, Schaltkästen, Wertstoffcontainer, Rigolen etc.) dürfen nicht im Bereich von Grün- und Pflanzflächen eingebaut werden.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

#### **4.6 Natur- und Umweltschutz**

##### Abhandlung der Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist keine Eingriffsregelung erforderlich.

##### Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB nicht durchzuführen.

Durch die Bebauung mit einer Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) entstehen in der Regel keine außergewöhnlich hohen Versiegelungen. Die Freiflächen werden in der Regel unversiegelt belassen. Zwar kann die vorhandene Geländemodellierung mit den Einzelbäumen und Strauchunterpflanzung entfernt werden. Es sind jedoch – nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde – Ausgleichsmaßnahmen /-pflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen. Der Wall mit Bepflanzung soll jedoch zunächst bis auf unbestimmte Zeit erhalten bleiben. Erst bei der Notwendigkeit der Erweiterung des Kindergartens, und nach vorheriger Prüfung, ob dieser komplett entfernt werden muss, soll dieser rückgebaut werden.

#### **5. Sonstige wesentlichen Auswirkungen und abwägungsbedürftige Belange**

##### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt erfolgt über die im Westen mündende Gerhard-Hauptmann-Straße. Die Fläche ist bereits in Form einer Wendemöglichkeit geschottert. Die fuß- und radmäßige Erschließung erfolgt über den bereits im Norden verlaufenden Geh- und Radweg. Weitere Erschließungen sind nicht notwendig und geplant.

##### **5.2 Immissionsschutz**

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein über die Jahre hinweg gewachsenes Siedlungsgebiet. Anders als bei einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ haben sich die zahlreichen Anwohner in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes über die Jahre hinweg mit möglich auftretenden Lärmemissionen arrangiert, ohne dass die Nutzer hierdurch bislang faktisch eine merkliche Beeinträchtigung erfahren hätten.

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen,

inwiefern ggf. schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Der Immissionsschutz muss bei jedem Einzelbauvorhaben neu bewertet werden.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindest-Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

#### **5.3.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an das Leitungsnetz der Stadt Neutraubling und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg erfolgen.

Die Trink- und Löschwasserversorgungen werden durch die bereits vorhandenen Leitungen und Hydranten des Zweckverbandes Wasserversorgung gesichert.

#### **5.3.2 Entwässerung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes des Stadt Regensburg zur Kläranlage Regensburg.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken über Rückhalte-/Speichereinrichtungen zurückzuhalten und zu versickern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Für die Ableitung der Niederschläge aus dem Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung (Filterschacht o. ä.) notwendig und vorgesehen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

#### **5.3.3 Energieversorgung, Beleuchtung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der REWAG KG gewährleistet.

Die elektrische Erschließung des neu geplanten Gebäudes ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung des neu geplanten Gebäudes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen

in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

#### **5.3.4 Telekommunikation**

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet und können, falls erforderlich mit den Versorgungsunternehmen weiter abgestimmt werden.

Ein Anschluss der Parzelle mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

#### **5.3.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Entsorger Pöppel und Meindl. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle sollen im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt werden.

#### **5.4 Brandschutz**

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Regensburg in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m<sup>3</sup>/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch das Leitungsnetz der Stadt Neutraubling und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden. Auf das das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei der Bemessung der Zufahrtmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehren zu beachten (BayBO Art.5).

## 6. Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Anpassung und Nachverdichtung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche am Rand von Neutraubling. Es werden neue Festsetzungen getroffen, welche den aktuellen baulichen Standards entsprechen. Durch die erweiterte Nutzung und Attraktivierung kann ein positiver Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet werden, dies auch vor dem Hintergrund, einem möglichen Leerstand vorzubeugen.

Der Standort ist verkehrsgünstig sehr gut gelegen. Neue Infrastrukturmaßnahmen sind nicht notwendig. Mit den Neubaumaßnahmen ist nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrs verbunden, die verglichen mit den bestehenden Verhältnissen vernachlässigbar ist.

Durch die Nachverdichtung im Bestand und die Nutzung der vorhandenen Erschließung und der Infrastruktureinrichtungen ergeben sich kaum Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden optimal erfüllt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Hinblick auf die innerörtliche Nachverdichtung vertretbar.