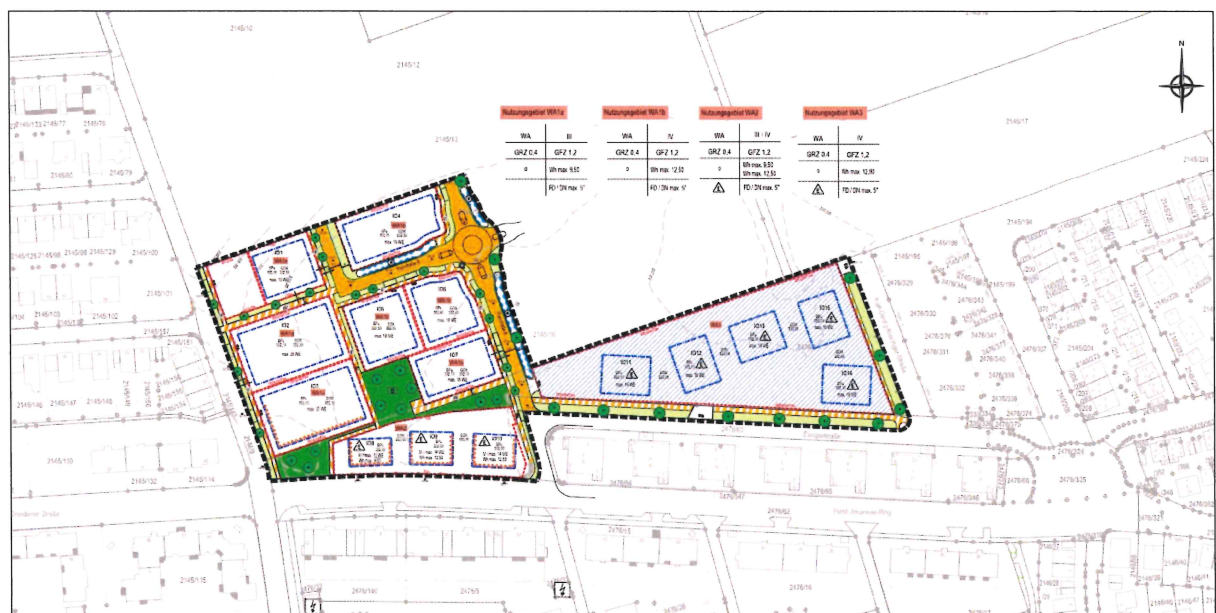




Bebauungs- und Grünordnungsplan „Europastraße“ DECKBLATT 20


Begründung mit Umweltbericht

11.02.2021 mit redaktionellen Ergänzungen vom 20.05.2021



Projekt-Nr. 529222

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael-Burgau-Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

I Begründung	3
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Anlass	3
1.2 Lage und Bestand	4
1.3 Bestandteile der Planung	5
2 Planungskonzeption	5
2.1 Planungsziele und Baulandbedarf	5
2.2 Geplante Nutzung	8
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.3 Bauweise	9
2.2.4 Abstandsflächen	9
2.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche	9
2.2.6 Stellplätze	11
2.2.7 Höhenlage	11
2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte	11
2.4 Erschließung	12
2.5 Ver- und Entsorgung	12
2.6 Immissionen	13
2.7 Altlasten / Kampfmittel	13
2.8 Grünordnung	14
2.9 Sonstige Festsetzungen und Hinweise	14
3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
3.1 Bestand	15
3.2 Beschreibung des zusätzlichen Eingriffs	15
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	15
3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	15
3.5 Ausgleichsmaßnahmen	16
4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	16
5 Flächenbilanz	16
II Umweltbericht	17
1 Einleitung	17
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans	17
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	17
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	17
2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
2.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	18
2.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich	18
2.3 Andere Planungsmöglichkeiten	18
3 Zusätzliche Angaben	19
3.1 Merkmale des Verfahrens	19
3.2 Monitoring	19
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19

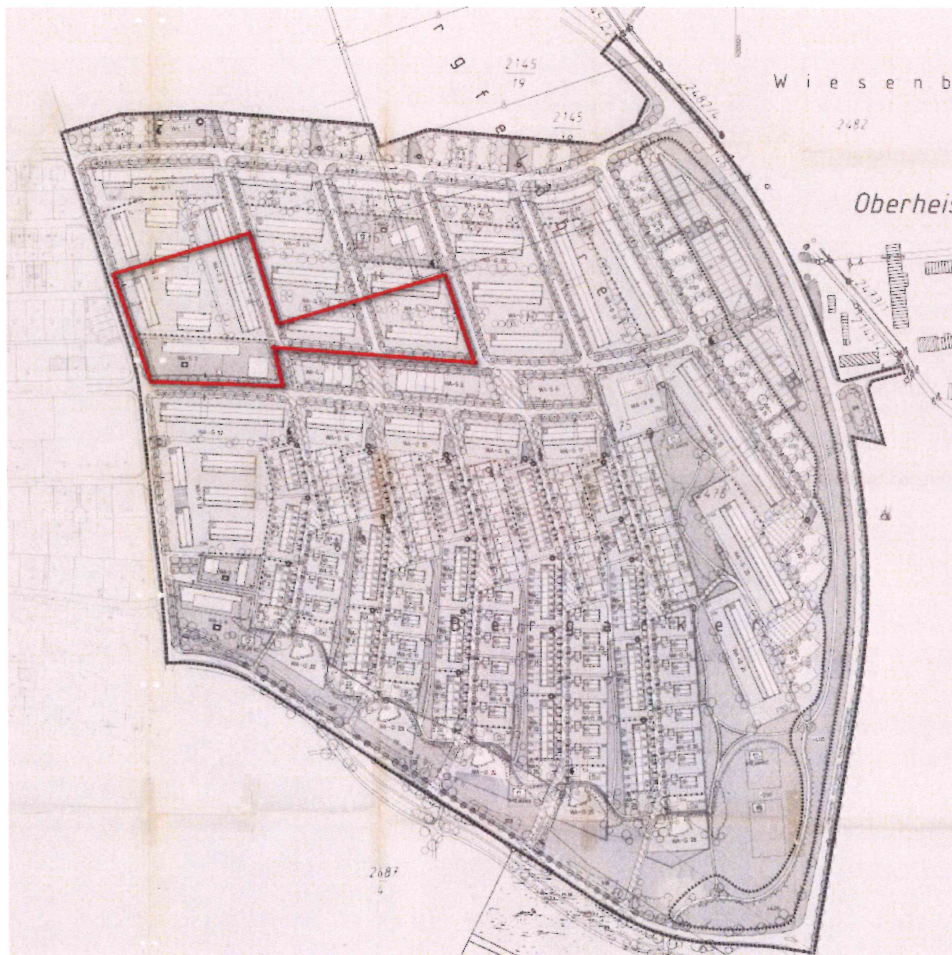
I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Stadt Neutraubling plant im nördlichen Teil des Stadtteils Heising die dort bereits vorhandenen Wohngebiete zu erweitern und zu diesem Zweck den Bebauungsplan „Heising II“ zu ändern. Durch die vorliegende Änderung wird ein Teil des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heising II“ einschließlich der Änderungen 1-7, 9-11 und 19 überplant. Für diesen Bereich ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Europastraße“ DECKBLATT 20 die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Regelquerschnitte des Bebauungsplans „Heising II“ einschließlich der Änderungen 1-7, 9-11 und 19.

Der Bebauungsplan „Heising II“ besteht seit 1993 und wurde bisher nur zum Teil umgesetzt. In der letzten Änderung des Bebauungsplans (19. Änderung) wurde Baurecht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen. Mit der vorliegenden 20. Änderung soll die nächste Teilfläche geändert werden, um dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Neutraubling gerecht zu werden.



Bebauungsplan Heising II, 1993, mit Umgriff des Änderungsgebietes (rot) Quelle: Stadt Neutraubling; Bearbeitung: EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Neutraubling. Südlich schließt das Plangebiet an die Bebauung entlang des Fürst-Johannes-Rings an, westlich an die bestehende Bebauung entlang

der Barbinger Straße. Nördlich sowie nordöstlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die jedoch zukünftige Erweiterungsflächen des Wohngebiets (ebenfalls Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heising II“ von 1993) sind.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1, o.M. mit Darstellung des Planungsgebietes (rot); Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neutraubling ist daher nicht erforderlich.

Mit Beschluss vom 12.09.2019 hat der Stadtrat die 20. Änderung des Bebauungsplanes Heising II für die Planungsfläche beschlossen.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Neutraubling und liegt auf weitestgehend ebenem Gelände auf etwa 332 m ü.NN; im nordwestlichen Bereich des Plangebiets fällt das Gelände um ca. 1,50 m in nordwestliche Richtung.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets hatte sich durch Sukzession ein waldartiger Gehölzaufwuchs entwickelt, der vor Planungsbeginn vollständig gerodet wurde. Die restlichen Flächen des Plangebiets werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flurnummern 2145/14, 2145/15, 2145/16, 2476/1, 2476/62, 2476/63, alle Gemarkung Neutraubling.

Das Plangebiet ist umgeben von

- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden,
- der Kurt-Georg-Kiesinger Straße mit anschließender Wohnbebauung im Osten (Bebauungsplan (Bebauungsplan Heising II, Deckblatt Nr. 19),
- dem Fürst-Johannes Ring, der Europastraße und dem bestehenden Baugebiet „Heising II“ im Süden (Bebauungsplan „Heising II“)
- dem bestehenden Baugebiet „Heising“ entlang der Barbinger Straße im Westen (Bebauungsplan „Heising“, 1. Änderung).

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile und Grundlagen des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanung sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Begründung,
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Europastraße“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 13.05.2020,
- Verkehrsuntersuchung zum BPlan Europastraße, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 10.02.2020.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Baulandbedarf

Die Stadt Neutraubling ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) hinsichtlich der Raumstruktur als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Regensburg dargestellt. Neutraubling gehört zu den Siedlungsschwerpunkten im Raum Regensburg¹ und ist aufgrund seiner Lage und der günstigen Verkehrsanbindung einem hohen Siedlungsdruck ausgesetzt. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt und grenzt unmittelbar an die südlich und westlich gelegenen Wohngebiete an. Nördlich befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die umliegenden Wohngebiete für den dringend notwendigen Bedarf an Wohnungen in der Stadt Neutraubling erweitert.

Aus Sicht der Stadt Neutraubling eignet sich das Plangebiet neben der Bereitstellung von allgemeinen Baugrundstücken auch zur Verwirklichung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Der zunehmende Bedarf an sozialen Wohnungsbau führt in Stadt- und Landkreis Regensburg zu einem dringenden Handlungsbedarf, auch bezahlbaren Wohnraum durch geeignete Maßnahmen zu sichern und diese erhöhten Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Vor allem auch für junge Familien mit geringeren Einkommen ist bezahlbarer Wohnraum im Großraum Regensburg unzureichend vorhanden. Im Landkreis Regensburg ist ein Bedarf von ca. 1.000 zusätzlichen Sozialwohnungen prognostiziert. Gerade bei den Anrainerkommunen Regensburgs entsteht zudem ein erhöhter Nachfragedruck nach bezahlbarem Wohnraum, da hier die Grundstücks- und Mietpreise sich noch stärker an der (Miet-) Preissituation der Stadt Regensburg orientieren.

Zwischen den geplanten Geschosswohnungsbauten im südwestlichen Teil des Plangebiets und den daran nördlich anschließenden Geschosswohnungsbauten werden städtebaulich Grün- und Freiflächen geschaffen. Gestalterisch wird durch eine stufenweise Höhenentwicklung von West nach Ost innerhalb des Plangebiets die umgebende Bebauung westlich, südlich und östlich weitestgehend berücksichtigt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans stellt sicher, dass die zunehmend bedeutenden Aspekte der sozialgerechten Bodennutzung im ausreichenden Umfang gewährleistet werden.

Bedarf

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

¹ Regionalplan Region Regensburg (11) in der zurzeit gültigen Fassung

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:

	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 Arbeitsplätze¹. Aufgrund der vielen auswärtigen Arbeitnehmer steigt auch zunehmend 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 Untersuchung² 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 Bevölkerungszahl³.

¹ Bundesagentur für Arbeit – Statistik 2019

² Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Stadt Neutraubling bis 2037, hrsg. im Juli 2019

³ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Stadt Neutraubling bis 2037, hrsg. im Juli 2019, Graphik zur Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns

Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Personen¹ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 400 m² pro Wohneinheit² ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 20 Jahren:

Zuwachs von 1845 Einwohnern / 2,2 Personen pro WE x 400 m² = 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 WE³ x 400 m² = 35,1 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche⁴ (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 m²). 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
Σ in ha	49,85

Baulücken

Die vorhandenen Baugebiete im Stadtgebiet Neutraubling sind zum großen Teil bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Im Baugebiet „An der Kreuzbreite“ sind mittlerweile alle Baugrundstücke bebaut; im Baugebiet „Heising II“ (19.Änderung) wurden bereits alle Wohneinheiten verkauft.

Nachfrage

Im Baugebiet „Am Kleinfeld“ wurden 51 Parzellen vermarktet und sind alle innerhalb kürzester Zeit verkauft worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan reagiert die Stadt auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbau-land und beabsichtigt mit der Ausweisung des Wohngebiets, das geringe Angebot an Baugrundstü-cken und Wohnungen in Neutraubling zu verbessern.

¹ Annahme; konkrete Angaben zur Belegungsdichte liegen nicht vor

² Annahme auf Grundlage der jüngsten Bebauungspläne

³ Angenommene Belegungsdichte pro Wohneinheit in den nächsten Jahren auf Grundlage des allgemeinen Trends der Entwicklung der Belegungsdichte im Landkreis Regensburg

⁴ Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

2.2 Geplante Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bestehend aus den Nutzungsgebieten WA1a, WA1b, WA2 und WA3 ausgewiesen. Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, da das Plangebiet für diese Einrichtungen hinsichtlich der Erschließung nicht geeignet ist.

Für die mögliche Bereitstellung von Sozialwohnungen dürfen im Nutzungsgebiet WA3 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- Nutzungsgebiet WA1a:
Wohngebäude mit max. 3 Geschossen und bis zu 25 Wohneinheiten je Baufenster, die Hausform ist nicht festgelegt;
- Nutzungsgebiet WA1b:
Wohngebäude mit max. 4 Geschossen und bis zu 18 Wohneinheiten je Baufenster, die Hausform ist nicht festgelegt;
- Nutzungsgebiet WA2:
1 Einzelhaus mit max. 3 Geschossen und max. 12 Wohneinheiten,
2 Einzelhäuser mit max. 4 Geschossen und jeweils max. 14 Wohneinheiten;
- Nutzungsgebiet WA3:
5 Einzelhäuser mit max. 4 Geschossen und jeweils max. 16 Wohneinheiten.

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist den vorhandenen Stellplätzen und den zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplätzen, die im Bereich der Grünstreifen angelegt werden, angepasst. Zudem wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten das im Plangebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen gesteuert. Damit werden verkehrliche Konflikte, die eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirken könnten, vermieden.

Es gelten die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Im Nutzungsgebiet WA2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist in diesem Bereich durch die ungünstige Grundstücksform aufgrund der geplanten unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie die durch die erforderliche Tiefgarage bedingt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben aufgrund der nördlich und südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie der in Ziff. 9.5 der textlichen Festsetzungen geregelten intensiven Begrünung der Tiefgarage gewahrt. Städtebaulich passt sich das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Gebäudestruktur an der Europastraße an (Teilfläche des Bebauungsplans „Heising II“, Deckblatt Nr. 19). Die Stadt Neutraubling beabsichtigt durch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl im Nutzungsgebiet WA2 eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und auf diese Weise zur Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen.

Wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Tiefgaragen mit einer entsprechenden Überdeckung und Begrünung (s. Ziff. 9.5 der textlichen Festsetzungen) können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit 50% angerechnet werden. Hinsichtlich des Wasserhaushalts und der kleinklimatischen Eigenschaften entspricht die mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,60 m versehene Tiefgarage nicht unterbauten Flächen.

Die maximalen Wandhöhen betragen 9,50 m für 3-geschossige Gebäude sowie 12,50 m (WA2) und 12,90 m (WA3) für 4-geschossige Gebäude.

2.2.3 Bauweise

Die Bauweise ist in Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen geregelt. Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2.4 Abstandsflächen

Es gelten die die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die festgelegte fertiggestellte Geländeoberfläche festgelegt (vgl. Kap. 2.2.7).

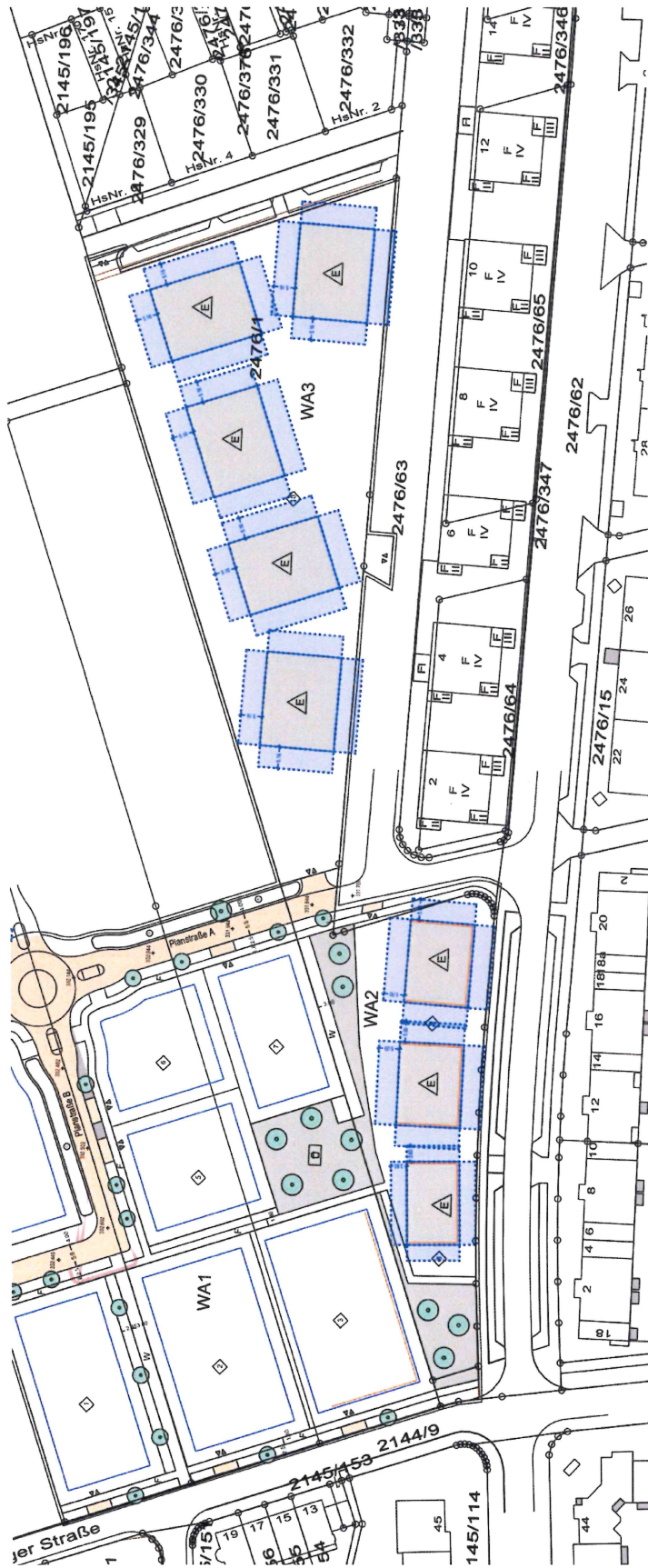
In den Nutzungsbereichen WA2 und WA3 wird selbst bei maximaler Ausnutzung der Baugrenzen und der zulässigen maximalen Wandhöhen zu den angrenzenden Wohngebieten des Fürst-Johannes-Rings, der Europastraße und der Kurt-Georg-Kiesinger-Straße eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,5 H eingehalten, sodass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zu den bisherigen Regelungen keine Benachteiligung der angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der Tiefe der Abstandsflächen zu erwarten ist (vgl. Abstandsflächenplan S. 10).

2.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Garagen, Carports und Stellplätze festgelegt. Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO je Gartenanteil bis zu einer Grundfläche von max. 8 m², Einhausungen für Fahrradabstellräume und für Sammelstellen von Abfallbehältern sowie Spielplätze zulässig.

Außerhalb dieser in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Umgrenzungen sind Versickerungsanlagen sowie Einhausungen für Fahrradabstellräume und für Sammelstellen von Abfallbehältern zulässig.

In der Nutzungsgebieten WA2 und WA3 dürfen, aufgrund der dort dargestellten begrenzten Baufenster, unter Berücksichtigung des Brandschutzes die Baugrenzen durch Balkone, Erker, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis max. 3 m überschritten werden.



ABSTANDSFLÄCHEN bezogen auf max. Wandhöhen mit 0,4 H von Baugrenzen B-Plan M 1:1000_ Stand: 17.06.2020

2.2.6 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neutraubling in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann bei Wohnungen unter 65 m² um 10 % verringert werden, solange eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus erfolgt.

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten sind soweit in der Planzeichnung festgesetzt nur in diesen Bereichen zulässig.

Im Nutzungsgebiet WA3 ist die Errichtung von max. 10 Duplex-Garagen zulässig.

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum/Sichtbereich von mindestens 5 m bzw. bei offenem Carport 3 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch abgegrenzt werden darf. Vor Tiefgaragenabfahrten ist eine 3 m lange Aufstellfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist von oberirdischen Anlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein seitlicher Abstand von mind. 0,70 m einzuhalten.

2.2.7 Höhenlage

Die Höhenlage der bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die maximale Höhe der fertiggestellten Geländeoberfläche sind in der Planzeichnung durch Höhenkoten in m üNN festgesetzt. In Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass das fertiggestellte Gelände der Privatgrundstücke im Übergang zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen den jeweiligen Straßenhöhen bzw. im Übergang zu bebaubaren Nachbargrundstücken den jeweiligen Geländehöhen des fertiggestellten Geländes anzupassen ist, davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen (z. B. durch die Errichtung von Stützmauern).

Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist die zukünftige bauliche Weiterentwicklung Neutraublings vorgesehen.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets sowie aufgrund des vermuteten Bodendenkmals im Westen des Plangebiets können Bodendenkmäler grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

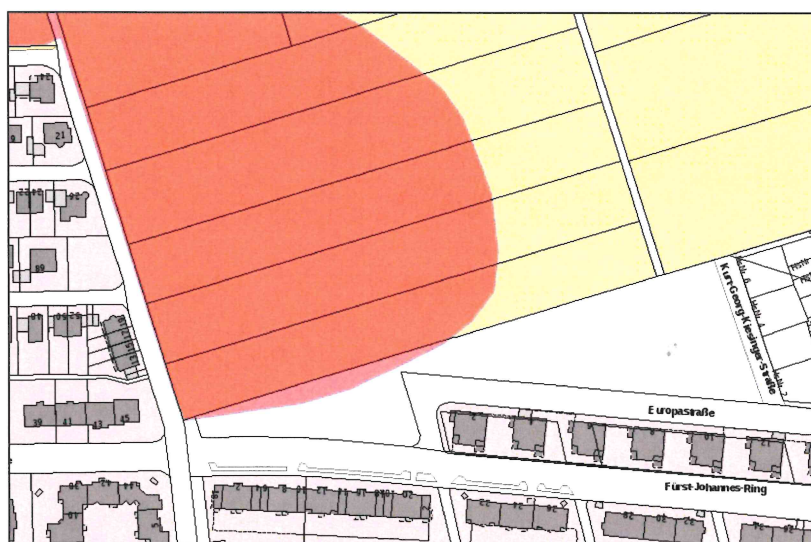


Abbildung 1: vermutetes Bodendenkmal (D-3-7039-0439)

2.4 Erschließung

Das geplante Baugebiet ist an die bestehenden Erschließungsstraßen „Barbinger Straße“ (im Westen), an die „Europastraße“ (im Süden) und an die „Kurt-Georg-Kiesinger-Straße“ (im Osten) angebunden. Die innere Erschließung des westlichen Teils des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der „Europastraße“ nach Norden über einen Kreisverkehr sowie einer von diesem nach Westen führenden Erschließungsstraße. Mögliche Erweiterungen nach Norden und Osten sind möglich.

Das Plangebiet ist über die bestehende Bushaltestelle „Heising“ an der Kreuzung Dresdner Straße / Barbinger Straße durch den ÖPNV erschlossen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Brandschutz

Über das Leitungsnetz kann ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von 2 h bereitgestellt werden. Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei einem übersteigenden Bedarf eine Löschwasservorbehaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

Energieversorgung

Die Gasversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Die öffentliche Versorgung des Planungsbereichs mit elektrischer Energie kann durch Erweiterung bereits bestehender Netze sichergestellt werden. Zurzeit wird geklärt, ob im Bereich des Nutzungsgebiets WA3 Fernwärme bereitgestellt werden kann.

Wasserversorgung

Die Stadt Neutraubling bezieht ihr Trinkwasser vom Zweckverband zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg-Süd. Der Anschluss des Baugebiets an das bestehende Wasserversorgungsnetz, erfolgt über die vorhandenen Wasserleitungen in der Umgebung.

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasser

Aufgrund fehlender Grabensysteme in der näheren Umgebung des Plangebietes ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in Entwässerungsgräben nicht möglich. Für die Niederschlagswasserentsorgung ist für das gesamte Baugebiet (öffentliche und private Flächen) die vollständige Versickerung in den Untergrund vorgesehen. Zur Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine Dachbegrünung für Gebäude sowie eine intensive Begrünung von Tiefgaragen verbindlich festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern oder in Versickerungszisternen (Größe des Rückhaltevolumens mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche) zurückzuhalten und gedrosselt der Versickerung zuzuführen. Die Zis-

ternen müssen mindestens auf eine Niederschlagswasserereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein. Die privaten Abwasseranlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion entsprechend der Entwässerungssatzung durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Zur Begrenzung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge wird empfohlen Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung"(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu ermitteln. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 ein Grundwasserstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Beckenversickerung und dem mittleren höchsten Grundwasserstand notwendig.

Die Versickerung des Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in den in der Planzeichnung dargestellten Versickerungsflächen vorgesehen.

2.6 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Auf das Schwengelrecht wird hingewiesen.

Verkehr

Die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sieht vor, bei Überschreitungen der Orientierungswerte zusätzlich mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen zu untersuchen. Bezüglich möglicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist festzustellen, dass der Verkehrslärm durch eine Lärmschutzwand entlang des Fürst-Johannes-Rings zur Abschirmung des Verkehrslärms nicht sinnvoll bzw. zweckmäßig wäre, da eine solche Wand städtebaulich in Bezug auf die anliegende Wohnbebauung eine trennende Wirkung hätte, was an diesem innerörtlichen Standort nicht angemessen wäre.

Nach den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung¹ sind im Bereich des Fürst-Johannes-Rings aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zum Schutz gegen Verkehrslärm passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig (vgl. Ziff. 11 der textlichen Festsetzungen).

2.7 Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet gibt es keine bekannten Altlasten. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

¹ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Europastraße“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 13.05.2020

Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

2.8 Grünordnung

Private Grünflächen

Zur Durchgrünung des Baugebiets wird je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt. Entlang der Ostseite des Plan- gebiets (Ostseite des Nutzungsgebiets WA3) ist außerhalb der Zugänge und Zufahrten eine Eingrü- nung durch eine Gehölzpflanzung (freiwachsende Hecke) vorgesehen.

Aus gestalterischen Gründen ist entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft hin die Pflanzung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Die nicht mit baulichen Anlagen, Wegen, Plätzen oder Stellplätzen überbauten Flächen von Tiefgara- gen werden mit einer intensiven Dachbegrünung (Pflanzsubstrat von mind. 0,60 m Dicke) versehen.

Bepflanzung der öffentlichen Straßen

An den Erschließungsstraßen sind im Bereich des Mehrzweckstreifens an geeigneten Stellen Baum- pflanzungen vorgesehen, die in Verbindung mit festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Privat- grundstücken eine Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen.

Öffentliche Grünflächen

Durch Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie die Einrichtung eines Kinder- spielplatzes im Zentrum des westlichen Teils des Plangebiets wird im Plangebiet eine Aufenthalts- möglichkeit für die Bevölkerung der umliegenden Wohnbebauung geschaffen.

2.9 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Juni 2019 durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH 12 Rammkernbohrungen bis 5 m unter Geländeoberkante sowie 1 Bohrung bis 6 m unter Ge- ländeoberkante mit Ausbau zur Grundwassermessstelle durchgeführt.

Neutraubling liegt im Verbreitungsgebiet der quartären Niederterrassenschotter der Donau. Diese wer- den von unterschiedlich mächtigen, meist jedoch von eher gering mächtigen, quartären Decklehmen überlagert. Die Niederterrassensedimente bestehen allgemein aus sandigen Kiesen in Wechsellage- rung mit kiesigen Sanden. Vereinzelt können auch bindige Schichten (z.B. Schluffe) zwischengelagert sein. Aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte als Ablagerungen eines Flusssystemes mit wechselnden Flussbetten und unterschiedlicher Strömungsdynamik können die einzelnen Schichten sowohl in hori- zontaler als auch in vertikaler Erstreckung kleinräumig wechseln und sich miteinander verzahnen. Ent- sprechend sind auch die Mächtigkeiten der einzelnen Schichten nicht konstant, sondern schwanken zum Teil erheblich.

Grundwasser wurde in einer Tiefe von etwa 4,20 u. GOK und damit auf rund 327,8 m ü. NN erbohrt. Der höchste Grundwasserstand liegt für das Untersuchungsgebiet für die letzten 13 Jahre bei 329,0 m üNN. Der Bemessungsgrundwasserstand für Bauwerksabdichtungen und statische Nachweise liegen nach dem Baugrundgutachten bei 330,0 m üNN¹.

Die im Homogenbereich 4 vorgefundenen Böden erfüllen die Anforderungen an sickerfähige Böden, für eine detaillierte Prüfung der Sickerfähigkeit und eine genaue Ermittlung des Bemessungswertes ist ein Sickerversuch vor Ort an der für die Versickerungsanlage vorgesehenen Stelle erforderlich. Bei

¹ Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung BG Heising II, BA 1, S.22f. ifb Eigenschenk v. 30.06.2019

der Planung und Anlage von Versickerungsanlagen sind darüber hinaus die Grundwasserstände, Schwankungsbreiten des Grundwassers und die erforderlichen Reinigungsstrecken zu beachten. Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 sollte die Mächtigkeit des Sickerraums grundsätzlich 1 m betragen, womit ein Mindestabstand der Versickerungsanlage zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand von 1 m einzuhalten ist¹.

Im Bereich der Donauebene können hohe Grundwasserstände auftreten, weshalb Keller, Tiefgaragen und deren Einfahrten durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht auszuführen sind. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten. Zum Schutz gegen Starkregenniederschläge sollten alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und über Straßenoberkante gelegt werden.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestand

Das ca. 2,3 ha umfassende Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Neutraubling und gehört planungsrechtlich zum Bebauungsplan „Heising II“, der in diesem Bereich eine Wohnbebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 vorsieht, die durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% (max. 0,6) überschritten werden darf.

3.2 Beschreibung des zusätzlichen Eingriffs

Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan wird durch die vorliegende Änderung im Nutzungsgebiet WA2 eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zugelassen.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers durch Dachbegrünung (Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen);
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken bzw. im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in Mulden;
- festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Straßen, öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird für die im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,8 im Bereich des Nutzungsgebiets WA2 für die betroffenen Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Daraus errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Teilfläche	Größe [m ²]	gewählter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
Nutzungsgebiet WA2	2.326	0,3	698

¹ Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung BG Heising II, BA 1, S.34f. ifb Eigenschenk v. 30.06.2019

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Neutraubling ausgeglichen, das zurzeit durch folgende Flurstücke ergänzt wird: Flurnummer 1675/5, 1675/6, 1689, 1736, 1736/1 der Gemarkung Thalmassing sowie Flurnummer 1154 der Gemarkung Sanding.

Das Aufwertungskonzept wird demnächst mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Nach Fertigstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen stehen der Stadt Neutraubling rund 12 ha Ausgleichsfläche zur Abbuchung zur Verfügung.

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Heising II“, der in diesem Bereich ein Wohngebiet vorsieht. Im südlichen Teil des Planungsgebiets hatte sich durch Sukzession ein waldartiger Gehölzaufwuchs entwickelt, der vor Planungsbeginn vollständig gerodet wurde. Die restlichen Flächen des Plangebiets werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage zwischen den bestehenden Wohngebieten und der praktizierten landwirtschaftlichen Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Insgesamt ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	23.100
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	17.644
Öffentliche Verkehrsflächen	4.251
Öffentliche Grünflächen	1.205

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben relevante raumordnerische Beurteilung Neutraublings ist in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes entspricht die Stadt Neutraubling insgesamt den Zielen und Vorgaben des Umweltschutzes der Landes- und Regionalplanung. Das geplante Baugebiet schließt an bestehende Wohngebiete an und nutzt bestehende Infrastrukturen.

Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Im Rahmen der Planung wurde folgende Maßnahmen des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen in den Mehrfamilienhäusern entlang des Fürst-Johannes-Rings
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers,
- festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Straßen, im Bereich öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Durch das Vorhaben ergeben sich bezogen auf den zurzeit gültigen Planungsstand (bauplanungsrechtlich genehmigtes Allgemeines Wohngebiet) keine relevanten Auswirkungen auf die in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biodiversität, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet werden durch die vorliegende Änderung nicht maßgeblich verändert. Die im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl im Nutzungsgebiet WA2 wird naturschutzrechtlich über das Ökokonto der Stadt Neutraubling ausgeglichen (vgl. Teil I, Kap. 3 der Begründung). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben aufgrund der nördlich und südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie der in Ziff. 9.5 der textlichen Festsetzungen geregelten intensiven Begrünung der Tiefgarage gewahrt.

Die oben genannten Schutzgüter werden aus diesem Grund nicht weiter untersucht.

2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.

Schutzgut Boden

Die in Ziff. 1 der textlichen Hinweise genannten Hinweise zum Bodenschutz sind zu beachten.

Schutzgut Wasser

Zur Minimierung und zur Vermeidung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Zur Verminderung des Niederschlagswassers ist eine Dachbegrünung sowie eine intensive Begrünung der Tiefgaragen verbindlich festgesetzt.

Das Niederschlagswasser von Straßen wird über straßenbegleitende begrünte Sickermulden versickert.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Im Bebauungsplan sind im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen Gehölzpflanzungen festgesetzt, die die nachteiligen klimatischen Auswirkungen durch Straßen und Gebäude vermindern und sich günstig auf die Lufthygiene im Plangebiet auswirken. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung aller Gebäude sowie eine intensive Begrünung von Tiefgaragen verbindlich festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Außer den genannten Gehölzpflanzungen sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen. Das Plangebiet ist Teil der Wohnbebauung des Bebauungsplans „Heising II“, deren Weiterentwicklung in nördliche Richtung vorgesehen ist.

Schutzgut Mensch

Für den durch Lärmimmissionen betroffenen Teilbereich des Plangebiets entlang des Fürst-Johannes Rings sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Bodendenkmals. Die Auflagen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind zu beachten.

2.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in Teil I, Kap. 3.5 der Begründung dargestellt.

2.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist Teil der Wohnbebauung des gültigen Bebauungsplans „Heising II“. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans „Heising II“ sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist Teil des gültigen Bebauungsplans „Heising II“. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Europastraße“ beabsichtigt die Stadt Neutraubling einen Teilbereich des gültigen Bebauungsplans „Heising II“ den geänderten Anforderungen und der umgebenden Bebauung anzupassen.

Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan wird durch die vorliegende Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke zugelassen. Die dafür erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche wird über das Ökokonto der Stadt Neutraubling erbracht.