



Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung
zur Aufstellung des **Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“**
mit integriertem Grünordnungsplan im Parallelverfahren
mit der **12. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- I. Der Stadtrat der Stadt Neutraubling hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Nord**“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (12. Deckblattänderung).
- II. Der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf wurden in der Stadtratssitzung am 27.04.2023 gebilligt.
- III. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 7,5 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern: 1248/2 (Teilfläche), 2144/6 (Teilfläche), 2144/7, 2144/10, 2144/40 (Teilfläche), 2145/20, 2145/21 der Gemarkung Neutraubling (**siehe Lageplan**).

Die Fläche wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: von der BAB A 3 mit Lärmschutzanlagen und Betriebsweg
 - Im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen
 - Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen
 - Im Osten: von der Ostumgehungsstraße
- IV. Die Stadt plant die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen im Norden von Neutraubling. Das Plangebiet ist mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans weitestgehend bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Im Rahmen der nun vorliegenden 12. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans werden die Gewerbeflächen erweitert sowie im nordöstlichen Teil des Plangebiets als Sondergebiet Energie dargestellt. Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, Tankstellen, Freiflächenphotovoltaikanlagen, Hotel- und Beherbergungsbetriebe sowie Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund der Lage am Stadtrand bzw. aufgrund der hohen Lärmbelastigung durch die angrenzende Autobahn A3 nicht zugelassen.
Die Erschließung erfolgt über die Ostumgehung, die im Bereich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet erweitert wird. Die innere Erschließung in westliche Richtung erfolgt über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße. Südlich bzw. westlich der Erschließungsstraße vervollständigen ein Gehweg bzw. ein kombinierter Geh- und Radweg die verkehrstechnische Erschließung. Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um mittels Emissionskontingenten eine Verträglichkeit mit den zukünftigen gewerblichen Nutzungen und künftigen Wohngebieten im Norden Neutraubling herzustellen.
 - V. Der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf wurde vom Planungsbüro EBB mbH aus Regensburg ausgearbeitet. Die Planunterlagen können in der Zeit vom

05.06.2023 bis zum 10.07.2023

während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr,



Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 12:00 Uhr sowie 13:00 bis 18.00 Uhr) in der Hochbauabteilung (Zi. U.2 und U.3) im Rathaus (Regensburger Str. 9) der Stadt Neutraubling eingesehen werden. Die Verwaltung steht Ihnen in dieser Zeit für Fragen gerne zur Verfügung und erteilt über die Planung Auskünfte. Des Weiteren können die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Neutraubling (www.stadt-neutraubling.de) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen (schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ und/oder 12. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

bisherige Verfahrenschronologie:

- 04.12.2018: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- 03.08.2021: Aufstellungsbeschluss; Erweiterung Geltungsbereich
- 29.09.2022: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan (12. Deckblattänderung)
- 01.12.2022: Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 14.12.2022 – 03.02.2023: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
- 27.04.2023: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen mit aus:

- **zum Schutzgut Mensch**
 - Die schalltechnische Untersuchung von EBB Ingenieurgesellschaft v. 09.08.2022 hinsichtlich der Erforderlichkeit von Schallkontingenten, um gesunde Wohnverhältnisse in den bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten.
- **zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**
 - Umweltbericht: Das Plangebiet weist eine geringe Biodiversität auf. Für die Pflanzen- und Tierwelt ist das Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umliegenden Nutzungsstrukturen, Verkehrsstrassen (z.B. BAB3), Technischer Bauwerke (z.B. Lärmschutzwand-/wand BAB3) und benachbarter Siedlungs- und Gewerbegebiete eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten.
 - Artenschutzrechtlich relevante Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Funde der Artenschutzkartierung liegen nicht vor.
 - Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf beträgt 33.995 ². Dieser wird vom Ökokonto in Thalmassing abgezogen.
 - Schreiben Landratsamt Regensburg S 33-2 Natur- und Umweltschutz



- **zum Schutzgut Boden und Wasser**

- Die Baugrunduntersuchung von IFB Eigenschenk v. 31.10.2022 enthält Informationen über die Bodenbeschaffenheit und die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.
- Plangebiet wurde im Rahmen der Untersuchung v. 11.12.2019 auf Kampfmittel freigegeben
- Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf: Beim Plangebiet handelt es sich um überdurchschnittliche intensive Ackerböden, die der Produktion hochwertiger Lebensmittel entzogen werden.
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Hinweis auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Stellungnahme Landratsamt Regensburg Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz: Ein Teil des Plangebiets befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, sodass ggf. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile generell eine „Hochwassergefahr“. Altlasten sind nicht bekannt.

Folgende Unterlagen liegen ebenfalls öffentlich mit aus:

- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH v. 09.08.2022
- Baugrunduntersuchung, IFB Eigenschenk GmbH v. 31.10.2022 (Geotechnischer Bericht)
- Verkehrsuntersuchung, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler v. 12.02.2022
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung
- Die bisher eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die kompletten eingegangenen Stellungnahmen werden zusammen mit der Abwägung öffentlich ausgelegt und können auch auf der o.g. Homepage eingesehen werden.

- VI. Hinweis: Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN Vorschriften können im Rathaus der Stadt Neutraubling (Regensburger Str. 9), Hochbauabteilung (Zimmer: U.2) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
- VII. **Datenschutz:** Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.
- VIII. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig



geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§
3 Abs. 3 BauGB).



Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“

Neutraubling, _____

Stadt Neutraubling

Harald Stadler
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln.

Angeheftet am: _____

Abgenommen am: _____

Unterschrift