

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/24/21656/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: 80. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich  
Obertraublinger Straße  
- Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB  
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

14.01.2025

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für die Gebiete nördlich der Obertraublinger Straße (Teilbereich 1) sowie im rückwärtigen Bereich des Kirchweges (Teilbereich 2) ist das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner Bestandteile (Ver- und Entsorgungsplan, Landschaftsplan) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 14.01.2025, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden beschlossen.
3. Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Die Planungsunterlagen sind vier Wochen bereit zu halten; innerhalb dieses Zeitraumes ist eine Informationsveranstaltung durchzuführen. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung ist ortsüblich, d.h. im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekannt zu machen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.
5. Der Beschluss unterliegt der Beschlussnachverfolgung.

## Sachverhalt:

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes  
Am 21.09.2021 wurde der Bebauungsplan Nr. 286, Obertraublinger Straße, zur Aufstellung beschlossen.  
Der Bebauungsplan sollte aufgeteilt in zwei Teilbereiche, ein Teil nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und ein Teil nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), aufgestellt werden.  
Von 11.10.2021 bis 08.11.2021 fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Des Weiteren wurde ein nicht offener Realisierungswettbewerb für das geplante Senioren- und Pflegewohnheim an der Obertraublinger Straße inkl. städtebaulichen Ideenteil durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand am 13.05.2022 statt. Im Anschluss wurde das Ergebnis des Wettbewerbes am 05.10.2022 dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen zur Kenntnis gegeben und als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren beschlossen.  
Zwischenzeitlich wurden aufgrund der Empfehlung des Preisgerichts sowohl der Realisierungsteil als auch der Ideenteil überarbeitet und mit der Stadt Regensburg abgestimmt.

Während der Überarbeitungszeit erfolgte am 18.07.2023 eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, welche besagt, dass ein Verfahren nach § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union [Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie)] unvereinbar ist.

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen Verfahren nach § 13b BauGB keine anwendbare Rechtsgrundlage mehr existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzurechnen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für welche sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen. Mit der sogenannten Reparaturklausel des § 215a BauGB hat der Bundesgesetzgeber zwar Überleitungsvorschriften beschlossen, allerdings hätte ein Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 erfolgen müssen.

Dies trifft auf den Bebauungsplan Nr. 286, Obertraublinger Straße, nicht zu. Es ist daher die Umstellung des Verfahrens – zumindest für den Teilbereich, der nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollte – auf ein Regelverfahren notwendig. Da beide Teilbereiche aber nicht nur in einem räumlichen, sondern vor allem in einem inhaltlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, wird das Verfahren für den gesamten Bebauungsplan auf ein Regelverfahren umgestellt.

Da es dann nicht mehr möglich ist, den Flächennutzungsplan im Rahmen der Anpassung nach § 13a und § 13b BauGB redaktionell zu berichtigen, muss auch eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Der Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein Regelverfahren erfolgt in gleicher Sitzung wie die Einleitung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Bestandssituation

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 82, Gemarkung Burgweinting (Teilbereich 1), befindet sich an der Obertraublinger Straße und somit an der Hauptstraße, die durch den Stadtteil Burgweinting führt. Es ist ein Altbestand aus der ursprünglich dörflich geprägten Gemeinde Burgweinting, die 1977 in die Stadt Regensburg eingemeindet wurde. Auf diesem Grundstück befinden sich mehrere Obstbäume und ein Stadel, der jedoch nicht mehr genutzt wird und in der Bausubstanz nicht erhaltenswert ist.

Die Grundstücke Flurstück 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting (Teilbereich 2), im rückwärtigen Bereich des Kirchweges sind bisher ungenutzt und liegen brach.

### 3. Planungsrecht

Beide Teilbereiche, die Gegenstand der 80. Änderung des Flächennutzungsplans sind, sind bislang nicht beplant. Es liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. geplanten Nutzungen (Senioren- und Pflegewohnheim an der Obertraublinger Straße und barrierefreie Wohnungen im rückwärtigen Bereich des Kirchweges) zu schaffen, wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 286, Obertraublinger Straße, aufgestellt.

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für die beiden Teilbereiche ein Dorfgebiet dar. Diese Darstellung stammt aus der Zeit der Gemeinde Burgweinting.

### 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung an der Obertraublinger Straße ergibt sich die Möglichkeit, hier eine neue Nutzung unterzubringen und damit auch die Eingangssituation in den Stadtteil Burgweinting urbaner zu gestalten. An dieser Stelle soll entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 286, Obertraublinger Straße, ein Senioren- und Pflegewohnheim errichtet werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist daher von Dorfgebiet in Sondergebiet Pflege zu ändern, um die Grundlage für den Bebauungsplan zu schaffen.

Die Grundstücke Flurstück 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, im rückwärtigen Bereich des Kirchweges sind bisher ungenutzt und liegen brach. Hier soll die Nutzung des Seniorenwohnheims an der Obertraublinger Straße durch eine barrierefreie Wohnanlage ergänzt werden. Im Hinblick darauf ist die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes von Dorfgebiet in eine Wohnbaufläche zu ändern, um die Grundlage für den Bebauungsplan zu schaffen.

### 5. Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufgrund der o.g. Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist es nicht mehr möglich, das Bebauungsplanverfahren Nr. 286 im beschleunigten Verfahren durchzuführen und den Flächennutzungsplan im Rahmen der redaktionellen Anpassung zu berichtigen. Es ist daher erforderlich, ein formelles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchzuführen und die entgegenstehende Darstellung des Dorfgebietes in Sondergebiet Pflege und Wohnbaufläche zu ändern, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung tragen zu können.

Der Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein Regelverfahren erfolgt in der gleichen Sitzung wie die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 6. Verfahrensart

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

### 7. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Einleitung des Verfahrens der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet und durchgeführt. Die

eingegangenen Äußerungen werden dann im weiteren Verfahren bearbeitet. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (Ver- und Entsorgungsplan, Landschaftsplan, Begründung inkl. Umweltbericht) wird dann weiter konkretisiert und für den nächsten Verfahrensschritt der Veröffentlichung im Internet vorbereitet. Mit dem Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss werden die Äußerungen der frühzeitigen Beteiligungen dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

**Anlagen:**

- 80. FNP Luftbild
- 80. FNP Vorentwurf
- 80. FNP Klimavorbehalt



# 80. Änderung des Flächennutzungsplans Obertraublinger Straße

Luftbild  
Anlage zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 14.01.2025

Legende  
■ ■ ■ ■ Umgriff des Änderungsbereichs

**STADT  
REGENSBURG**

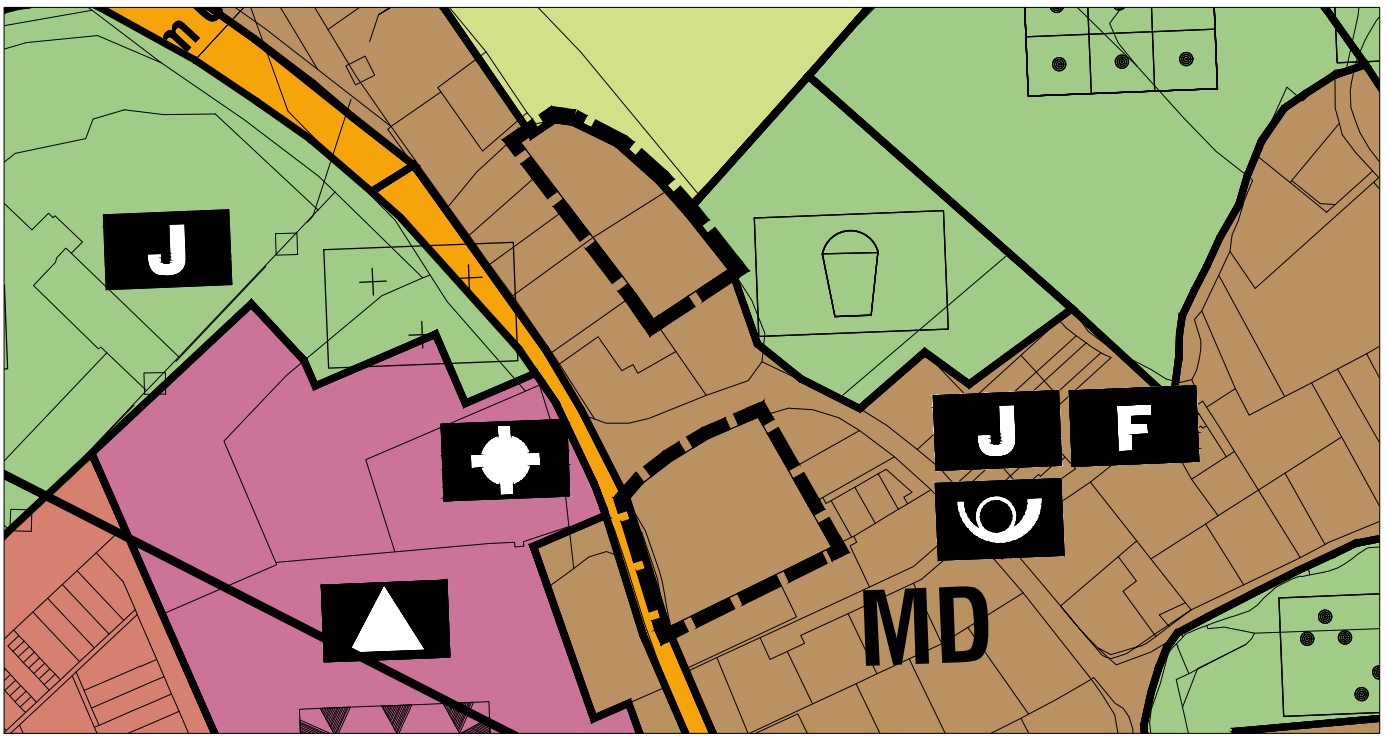


Stadtplanungsamt

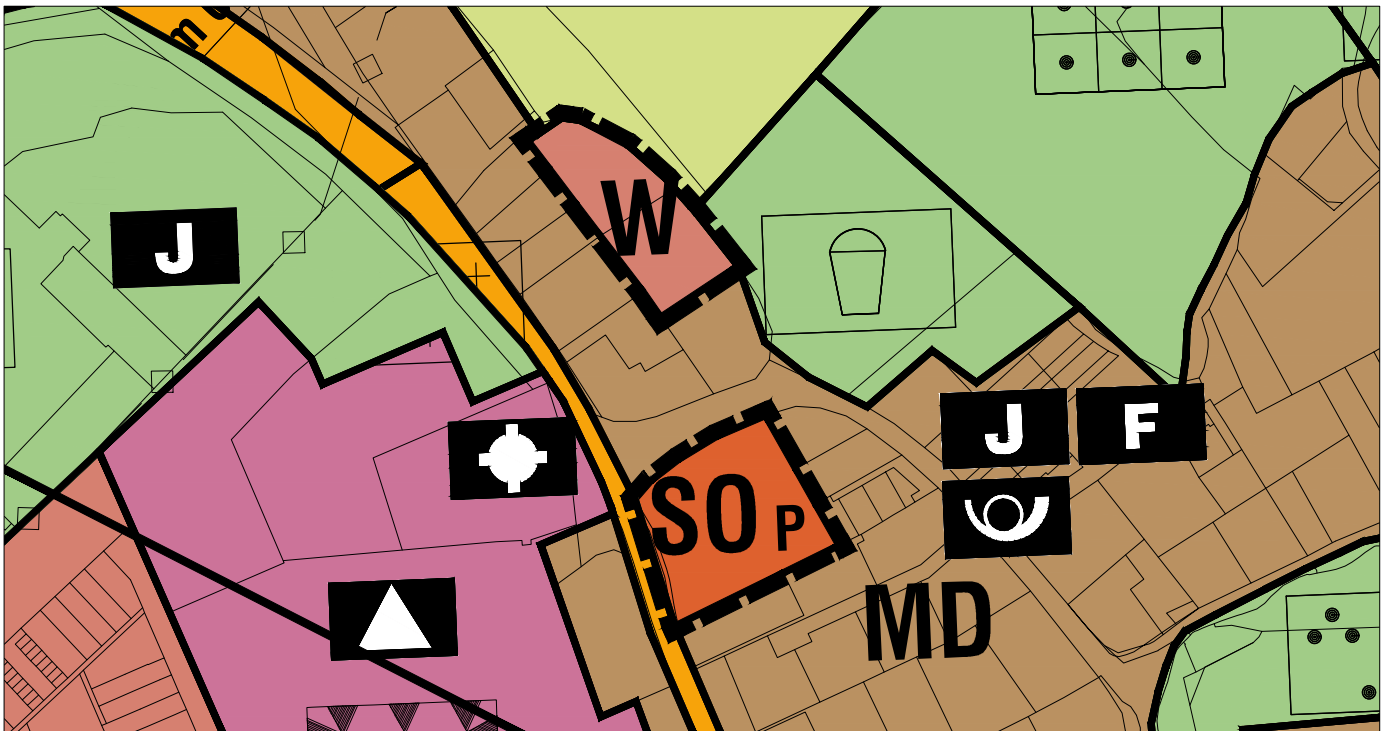


100 m

Original M 1 : 2500  
Abt. 61.2 Pa / Os 14.01.2025



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

## 80. Änderung des Flächennutzungsplans Obertraublinger Straße

Vorentwurf - Anlage zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 14.01.2025

Legende

- |                                 |  |                               |        |
|---------------------------------|--|-------------------------------|--------|
| <b>MD</b> Dorfgebiet            | Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße bzw. Verkehrsstraße besonderer Zweckbestimmung | Schule                        | Post   |
| <b>W</b> Wohnbaufläche          | Spielplatz, Bolzplatz  | Feuerwehr                     | Kirche |
| <b>SO P</b> Sondergebiet Pflege | Friedhof   | Dauerkleingartenanlage        |        |
| Fläche für den Gemeinbedarf     | Friedhof   | Umgriff des Änderungsbereichs |        |
| Fläche für die Landwirtschaft   | Dauerkleingartenanlage   |                               |        |
| Grünfläche                      | Jugendherberge, Jugendzentrum  |                               |        |

## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	
Drucksachennummer	
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	
Bearbeiter/-in	

### Stufe 3: Ergebnisdarstellung in der Beschlussvorlage

*(Dieses Dokument ist Bestandteil der Beschlussvorlage)*

Bitte erläutern Sie kurz Ihre Ergebnisse von Stufe 1 (*Geben Sie an, ob der Beschluss Auswirkungen auf das Klima hat und fassen Sie kurz die positiven und negativen Auswirkungen zusammen oder die Begründung, warum keine Auswirkungen auftreten*)

#### Stufe 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

#### Stufe 2:

Erfüllt der Beschluss die im Leitbild vorgegebenen Ziele?     ja     nein     teilweise  
*(Falls nein, beantworten Sie bitte die nächste Frage; falls ja, ist die Bearbeitung von Stufe 3 hiermit beendet)*

Bitte begründen Sie, warum die Inhalte des Beschlusses von den im Leitbild Energie und Klima vorgegebenen Zielen abweichen: