

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/21/18034/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286, Obertraublinger Straße  
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13a und § 13b  
BauGB  
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

21.09.2021

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet östlich bzw. nordöstlich der Obertraublinger Straße, nördlich und südlich des Kirchweges sowie inkl. der Einmündung des Kirchweges von der Obertraublinger Straße ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 286, Obertraublinger Straße, im Sinne des §30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 21.09.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 13b BauGB (i.V.m. § 13a BauGB) aufzustellen.  
Die Abgrenzung der Teilflächen hinsichtlich des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgt gemäß beiliegendem Lageplan zur Abgrenzung der Teilbereiche vom 21.09.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
3. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden beschlossen.
4. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung darzulegen. Dies wird in Form eines Onlinedialoges durchgeführt. Die Darlegungsunterlagen sind vier Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.

5. Gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB ist ortsüblich, d.h. im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB stattfindet. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.
6. Die im Bericht genannten Eckpunkte des geplanten Realisierungswettbewerbes mit städtebaulichem Ideenteil werden zur Kenntnis genommen.

## Sachverhalt:

### 1. Anlass der Bebauungsaufstellung

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 82, Gemarkung Burgweinting, 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 derzeit nicht mehr genutzt wird und in der Bausubstanz nicht erhaltenswert ist. Aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich nun die Möglichkeit, an der Obertraublinger Straße eine neue Nutzung unterzubringen und damit auch die Eingangssituation in den Stadtteil Burgweinting urban zu gestalten.

Der Stadtteil hat durch Zuzug in den letzten drei Jahrzehnten seine Bevölkerung mit der Altersgruppe der Familiengründer vor allem aus den Baby-Boomer-Geburtsjahrgängen verdreifacht, die in einigen Jahren in großer Anzahl die Altersgruppe der Senioren erreichen wird. Vor Ort soll daher rechtzeitig ein seniorengerechtes Wohn- und Pflegeangebot geschaffen werden.

Diesem Bedarf soll durch ein Seniorenwohnheim an der Obertraublinger Straße begegnet werden. Außerdem soll auf bisher ungenutzten Grundstücken (Flurstück 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting) im rückwärtigen Bereich die Nutzung an der Obertraublinger Straße durch eine barrierefreie Wohnanlage ergänzt und die Bebauung am Kirchweg dadurch gestärkt werden.

#### • Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Für die Grundstücke mit Flurnummer 542, 542/2 und 82, Gemarkung Burgweinting, liegt kein Bebauungsplan vor. Während das Flurstück Nr. 82, Gemarkung Burgweinting, auf welchem das Seniorenwohn- und Pflegeheim vorgesehen ist, grundsätzlich dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist, sind die Flurstücke 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, auf welchen die barrierefreie Wohnanlage projektiert ist, dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde bereits die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens geprüft. Danach kann auch das Senioren- und Pflegeheim aufgrund der geplanten Geschossigkeit und der beanspruchten überbaubaren Grundstücksflächen nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden, da in der Umgebung derartige Kubaturen ohne Vorbild sind. Zusätzlich muss die Erschließung des Grundstückes neu geordnet werden. Bereits dieses Vorhaben löst ein Planungserfordernis aus, d.h. die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nötig, um die geplanten Nutzungen und die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dies gilt entsprechend für die geplante Wohnanlage, da die Flurstücke darüber hinaus im Außenbereich liegen.

#### • Verfahrensart

Nach dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 13.05.2020 (3 S 3137/19) ist es zulässig, in einem Bebauungsplan einen Teil der Fläche im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und einen anderen Teil gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) zu überplanen. Es muss dann aber trennscharf feststehen, welche Teilflächen im Verfahren nach der einen Norm und welche nach der anderen Norm überplant werden sollen.

Eine solche konkrete Abgrenzung der Teilflächen ist vorliegend möglich. Diese Teilbereiche könnten grundsätzlich auch unabhängig voneinander in getrennten Verfahren entwickelt werden; es bestehen aber keine Argumente gegen die Zusammenfassung unterschiedlicher Verfahren, da der Verfahrensablauf nach §§ 13a und 13b BauGB identisch sein kann. § 13b BauGB verweist im Bezug auf das Verfahren auf § 13a BauGB.

Teilbereich nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung):

Für die Flurnummer 82, Gemarkung Burgweinting und die angrenzende Verkehrsfläche kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden (siehe Lageplan Abgrenzung der Teilbereiche).

Die Flurnummer 82 liegt zweifellos im Innenbereich, so dass ein Vorhaben dort bereits grundsätzlich zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Innenbereich endet bei der gedachten Linie zwischen der östlichen Hausecke Kirchweg Hausnummer 5 und der nördlichen Hausecke Kirchweg Hausnummer 4.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind für dieses Vorhaben zweifelsfrei gegeben:

Durch den Bebauungsplan erfolgt nicht nur eine Wiedernutzbarmachung, sondern auch eine Nachverdichtung (§ 13a Abs. 1 S.1 Alt. 1 und 2 BauGB). Darüber hinaus liegt die zulässige Grundfläche schon aufgrund der geringen Größe des Flurstücks (3.736 m<sup>2</sup>) deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Es wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens geschaffen, das die Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten bestehen nicht. Auch soll weder ein Störfallbetrieb angesiedelt werden, noch liegt ein solcher in räumlicher Nähe.

Damit kann für die Flurnummer 82, Gemarkung Burgweinting, von den formellen und vor allem den materiellen Folgewirkungen (Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung, keine Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, kein Ausgleich) Gebrauch gemacht werden, die § 13a BauGB bietet.

Teilbereich nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren):

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 ist am 22. Juni 2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1802) verkündet worden. Es trat am 23. Juni 2021 in Kraft.

Das Baulandmobilisierungsgesetz beinhaltet die Wiedereinführung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in das Baugesetzbuch.

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 daher § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Für die Flurstücke Nr. 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, sowie die dafür nötige Erschließungsfläche kann das Verfahren nach § 13b BauGB angewandt werden (siehe Lageplan Abgrenzung der Teilbereiche).

Im Rahmen des Vorhabens "Generationen Zentrum Burgweinting" ist ergänzend zu dem Vorhaben auf dem Flurstück 82, Gemarkung Burgweinting die Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage vorgesehen. Diese soll in unmittelbarer räumlicher Nähe entstehen und zwar auf den Flurstücken Nummer 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting. Diese beiden Grundstücke sowie die dafür nötige Erschließungsfläche ab dem Kirchweg sind zweifelsfrei dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen (siehe Lageplan Abgrenzung der Teilbereiche).

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind für das Vorhaben gegeben:

Durch § 13b BauGB darf nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> begründet werden und zwar auf Flächen, die sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortslagen anschließen. Ziel ist es vorliegend, auf diesen beiden Flurstücken eine Wohnanlage mit barrierefreien Appartements für Senioren zu schaffen. Die Grundflächenschwelle wird aufgrund der Größe der beiden Flurstücke zusammen (2.839 m<sup>2</sup>) weit unterschritten. Darüber hinaus grenzen sie an die bebaute Ortslage an und führen zu einer Abrundung.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB sind damit gegeben und auch die Flurstücke Nummer 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, können von den formellen und vor allem den materiellen Folgewirkungen Gebrauch machen, die § 13b i.V.m. § 13a BauGB bietet.

Auch zusammengenommen steht der Entwicklung des "Generationen Zentrums Burgweinting" auf den Flurstücken 82, 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, mit einer Fläche von 6.575 qm nichts entgegen. Beide Vorhaben zusammen betrachtet können den Schwellenwert von 20.000 qm nicht erreichen.

#### Verfahrensablauf

Für die Flurnummer 82, Gemarkung Burgweinting sowie die angrenzende Verkehrsfläche kann das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewandt werden. Für die Flurnummern 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting sowie die dafür nötige Erschließungsfläche ab dem Kirchweg kann das Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) angewandt werden.

Es kann somit trennscharf abgegrenzt werden, für welche Fläche nach § 13a BauGB und für welche Fläche nach § 13b BauGB verfahren wird.

Der Verfahrensablauf ist für beide Teilbereiche der gleiche und entspricht dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Zu beachten ist jedoch, dass aufgrund der Regelung in §13b BauGB der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen ist.

## 2. Bestandssituation

- Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich ein Dorfgebiet vor. Aufgrund der geplanten Realisierung eines Seniorenwohnheims und einer barrierefreien Wohnanlage muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Auf der Flurnummer 82, Gemarkung Burgweinting, auf welcher das Seniorenwohnheim entstehen soll, soll die Darstellung in ein Sondergebiet Pflege geändert werden. Auf den Flurnummern 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, auf denen die barrierefreie Wohnanlage geplant ist, soll ein Wohngebiet dargestellt werden.

Gemäß § 13a bzw. § 13b BauGB ist keine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

#### Bebauungsplan

Die Flurstücke, die für die Umsetzung der beiden Bauvorhaben in Anspruch genommen werden sollen, sind bislang nicht beplant. Sie liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Im räumlichen Umfeld des Bauvorhabens bestehen die Bebauungspläne Nr. 230 „Dauerkleingartenanlage Burgweinting-Kleinfeld“ und Nr. 231 „Burgweinting Nordwest I“. Der östlich des Vorhabens gelegene Bebauungsplan Nr. 230 setzt als Art der

Nutzung private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage fest. Der Bebauungsplan Nr. 231 erstreckt sich dagegen westlich der Obertraublinger Straße und setzt dort Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirche“, „Schule“ und „Kinderhort“ fest. In westlicher Richtung schließt sich an die Gemeinbedarfsflächen ein großes allgemeines Wohngebiet an. Wiederum daran anschließend befinden sich öffentliche Grünflächen.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Städtebauliches Konzept

Das Projekt beinhaltet zwei Nutzungen, welche auf mehreren räumlich zusammenhängenden Flurstücken (Nr. 82, 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting) realisiert werden sollen.

#### Seniorenwohnheim

Es ist ein Seniorenwohnheim mit 80 - 85 Plätzen direkt an der Obertraublinger Straße auf dem Flurstück mit Nummer 82, Gemarkung Burgweinting, einer ehemaligen Hofstelle, geplant. Diese Stelle markiert den nördlichen Eingang des Stadtteils Burgweinting und soll durch die neuen Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren sowie im Zusammenwirken mit der anliegenden Grund- und Mittelschule einen Ort der soziokulturellen Begegnung der Generationen und einen urbanen Stadteingang ausbilden.

#### Barrierefreie Wohnanlage

Auf den bisher ungenutzten Flurstücken mit Nummern 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, ist an der Kreuzung Obertraublinger Straße / Kirchweg in zweiter Reihe zurückversetzt und damit ruhiger gelegen eine Wohnanlage mit 36 barrierefreien Appartements geplant.

#### Art der baulichen Nutzung

Auf der Flurnummer 82, Gemarkung Burgweinting, auf welcher das Seniorenwohnheim entstehen soll, soll ein Sondergebiet Pflege festgesetzt werden. Auf den Flurnummern 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, auf denen die barrierefreie Wohnanlage geplant ist, soll ein Wohngebiet festgesetzt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Um die Baumasse abschätzen und die Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung einschätzen zu können, wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie seitens des Vorhabenträgers erstellt.

Diese hat überschlägig folgende Werte für das Bauvorhaben ergeben:

| <b>Grundstück</b>                             | <b>GFZ</b> | <b>GRZ</b> | <b>Geschossigkeit</b> |
|---|------------|------------|-----------------------|
| Flurnummer 542 und 542/2<br>Gmk. Burgweinting | 0,92       | 0,34       | Drei Geschosse        |
| Flurnummer 82<br>Gmk. Burgweinting            | 1,31       | 0,44       | Drei Geschosse        |

Diese Werte bewegen sich im Rahmen der jeweiligen Gebietskategorien nach Baunutzungsverordnung und befinden sich deutlich unter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Dabei werden für beide Gebiete die Orientierungswerte für Obergrenzen von Wohngebieten herangezogen.

#### Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil

Durch die exponierte Lage des Flurstücks Nr. 82, Gemarkung Burgweinting an der Obertraublinger Straße und die damit verbundene Portalwirkung als Ortseingang des Stadtteils Burgweinting wird durch den Investor ein Realisierungswettbewerb für das Seniorenwohnheim ausgelobt, um die bestmögliche städtebauliche Struktur zu finden

und eine adäquate städtebauliche und architektonische Gestaltung sicherzustellen. Für die Flurnummern 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, im rückwärtigen Teil, auf denen die barrierefreie Wohnanlage entstehen soll, soll ein städtebaulicher Ideenteil in den Wettbewerb integriert werden. Der Wettbewerb soll als Einladungswettbewerb durchgeführt werden. Teilnahmeberechtigt sind Architekten in zwingender Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten. Das Verfahren wird als einphasiger Einladungswettbewerb durchgeführt.

Ziel des Realisierungswettbewerbes ist es, dass die geplanten neuen Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren einen Ort der soziokulturellen Begegnung der Generationen schaffen. Die Pflegeeinrichtung an der Obertraublinger Straße soll des Weiteren ein Cafe enthalten, das als Begegnungsstätte für Nachbarn, Gäste und Angehörige des Pflegeheims sowie Schülern dienen soll. Diese Maßnahme hat zusammen mit der Neugestaltung der zugehörigen Freifläche als gesellschaftlichen Treffpunkt das Ziel, den nördlichen Ortseingang des Stadtteils Burgweinting weiterzuentwickeln und zu stärken.

Das Preisgericht des Wettbewerbes soll unter anderem mit VertreterInnen der Stadt Regensburg besetzt werden. Das Wettbewerbsergebnis soll Anfang 2022 vorliegen und die städtebauliche bzw. architektonische Grundlage für den Bebauungsplan bilden.

#### Baulandmodell

Da im Rahmen des Bebauungsplanes eine barrierefreie Wohnanlage auf den Flurnummern 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting entstehen soll, gilt für diese Flächen das Baulandmodell. Seitens des Bauherrn ist geplant, hier unter einer Geschossfläche für Wohnen von 2.500 m<sup>2</sup> zu bleiben, so dass die Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau hier keine Anwendung findet.

- **Erschließung**

An der Obertraublinger Straße befindet sich direkt vor der Flurnummer 82, Gemarkung Burgweinting, im Bestand eine Bushaltestelle. Das Bebauungsplangebiet liegt somit im Einzugsgebiet von 300 m zu einer ÖPNV Anbindung, die im 10-Minutentakt angefahren wird, so dass eine Reduzierung der Stellplätze nach Garagen- und Stellplatzsatzung zulässig und eine optimale fußläufige Erschließung sichergestellt ist.

An der Obertraublinger Str. ist eine Fußgängerampel vorhanden. Die Organisation der Fußwege des Gebietes ist hierauf abzustimmen.

Aufgrund eventuell nötiger Umbau- und Ausbauarbeiten am Kirchweg wird der vordere Teil des Kirchweges an der Obertraublinger Straße mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

#### Seniorenwohnheim

Das Seniorenwohnheim (Flurstück 82, Gemarkung Burgweinting) befindet sich direkt an der Obertraublinger Straße. Die Erschließung der geplanten Tiefgarage soll vom Kirchweg an der nördlichen Grundstücksgrenze gegenüber des Gebäudes Kirchweg 5 erfolgen. Dazu muss die Einmündung des Kirchweges in die Obertraublinger Straße umgebaut werden und das Gefallenendenkmal gegebenenfalls versetzt werden. Die Möglichkeiten der Versetzung werden derzeit geprüft und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Sollte eine Versetzung nicht möglich sein, wird die Erschließung im weiteren Verfahren mit der Verkehrsplanung und dem Tiefbauamt noch einmal abgestimmt. Für einen späteren Ausbau der Obertraublinger Straße wird eine Teilfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> der Flurnummer 82, Gemarkung Burgweinting, benötigt. Weitere Flächen können für eine Alternativroute der Stadtbahntrasse im weiteren Verfahren notwendig

werden, so dass ein kleiner Teil der Obertraublinger Straße in den Geltungsbereich aufgenommen wird, um die späteren verkehrlichen Nutzungen im Bebauungsplan abbilden zu können.

#### Barrierefreie Wohnanlage

Die Flurnummern 542 und 542/2, Gemarkung Burgweinting, sollen über die bestehende Grundstückszufahrt auf der Flurnummer 542/1, Gemarkung Burgweinting (Kirchweg 5) angedient werden. Diese soll mind. 3,50 m breit sein und kann auch als Eigentümerweg mit einem Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit vorgesehen werden. Die Belange der Feuerwehr sind zusätzlich zu berücksichtigen. Um diese Anforderungen sicherzustellen, wird ein ca. 5 m breiter Streifen in den Geltungsbereich aufgenommen.

- Freiflächen / Grünordnung / Eingriffsregelung

#### Biotopflächen

Es befindet sich im Bebauungsplanumgriff auf der Flurnummer 82, Gemarkung Burgweinting ein unter R-1331-002 kartiertes Biotop (Alte Kastanie mit Stammdurchmesser mehr als 80 cm in Privatgrundstück). Des Weiteren befindet sich im räumlichen Umfeld die unter Nr. R-1333-001 kartierte Biotopteilfläche Nasswiese beim Kirchweg in Burgweinting mit dem Hauptbiotoptyp Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe. Darüber hinaus sind eine bestehende alte Obstbaumwiese im Bereich der alten Kastanie als auch eine Birken- und Robinienallee entlang des Kirchweges erhaltenswert und bilden einen wichtigen Baustein zum Biotopverbund und zur Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet. Sie haben neben der ökologischen und klimarelevanten Wertigkeit zudem hohe Bedeutung als ortsbildprägende Elemente im dortigen Stadtbild, sind weithin sichtbar und tragen zur Identifikation des Stadtviertels bei. Diese vorhandenen Gehölze sollen so weit wie möglich erhalten und in die neue Planung integriert werden.

4. Weiteres Vorgehen

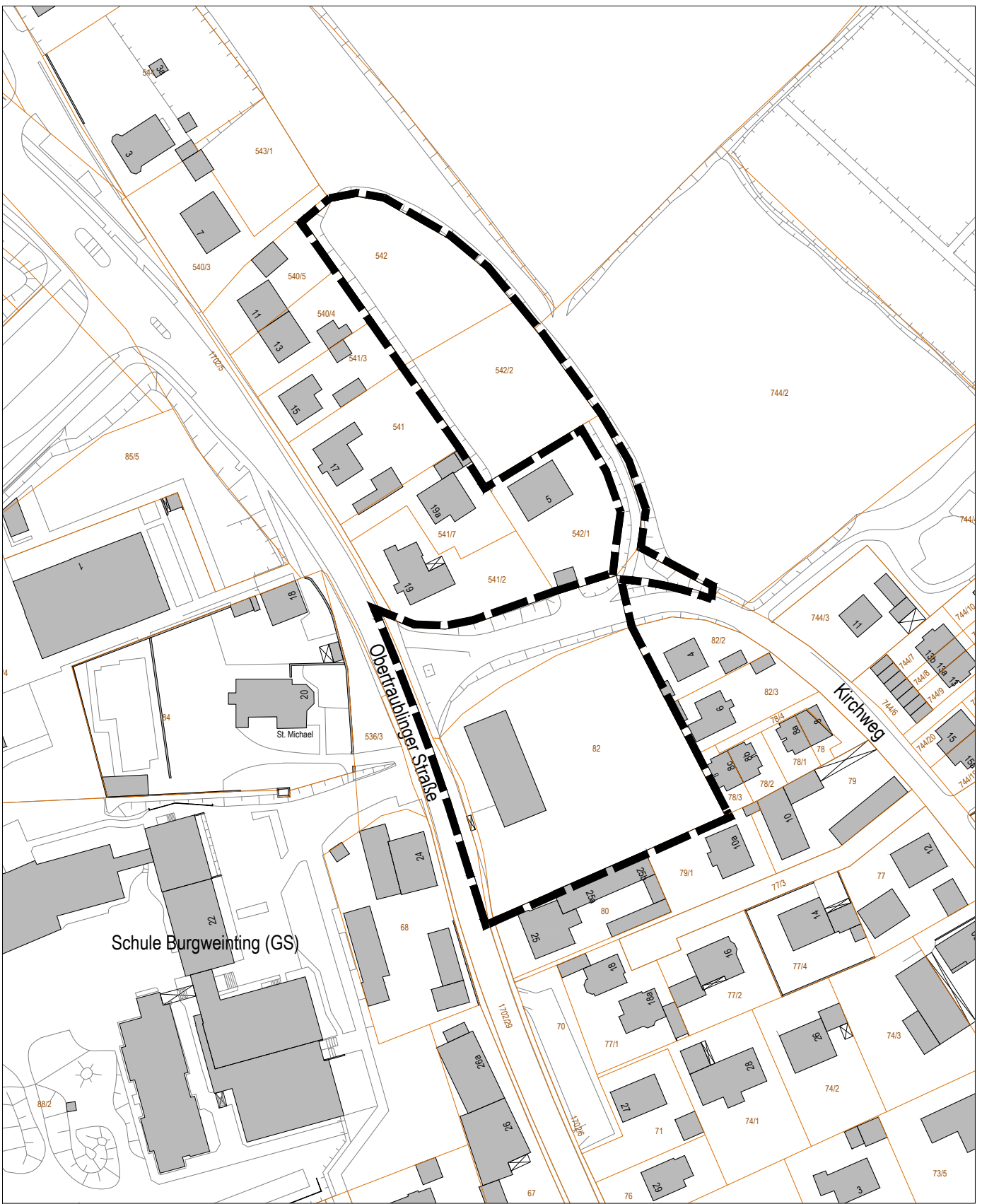
Es ist geplant, die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in den geplanten Realisierungswettbewerb mit Ideenteil einfließen zu lassen.

Die Wettbewerbsergebnisse dienen als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren. Die Ergebnisse sollen dem Ausschuss vorgestellt werden.

#### **Anlagen:**


- Anlage 1 BP 286 Geltungsbereich
- Anlage 2 BP 286 Abgrenzung Teilbereiche
- Anlage 3 BP 286 Klimavorbehalt



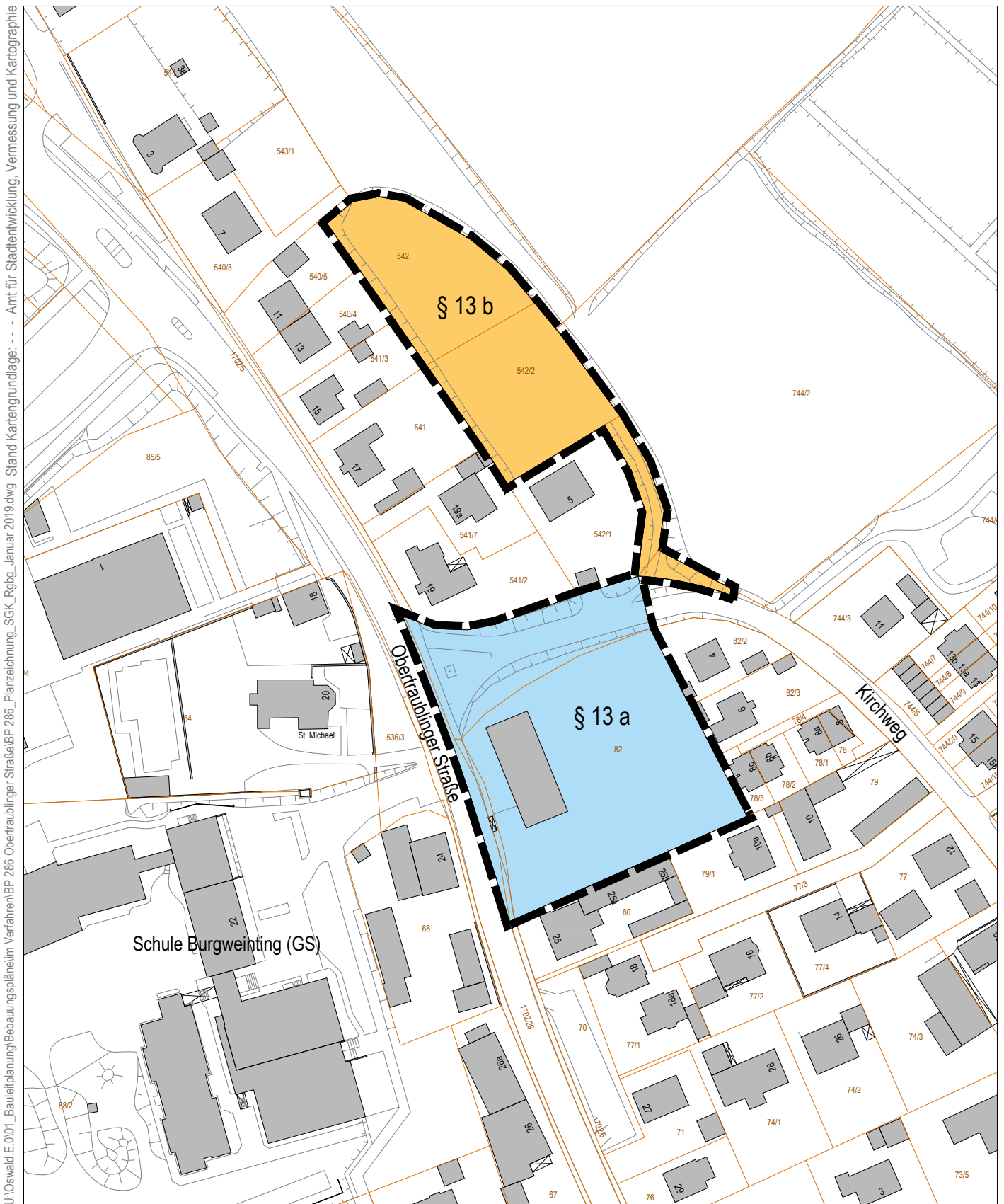


# Bebauungsplan Nr. 286 Obertraublinger Straße

Geltungsbereich BP 286  
Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr  
und Wohnungsfragen am 21.09.2021

Legende  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans






U:\Oswald.E.001\_Bauleitplanung\Bebauungspläne\im Verfahren\BP 286 Obertraublinger Straße\BP 286\_Planzeichnung\_SGK\_Röbg\_Januar 2019.dwg Stand Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

# Bebauungsplan Nr. 286 Obertraublinger Straße

Abgrenzung der Teilflächen § 13 a und § 13 b BauGB

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr  
und Wohnungsfragen am 21.09.2021

## Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans

**STADT  
REGENSBURG**



Stadtplanungsamt



60 m

Original M 1 : 1500  
Abt. 61.2 Pa / Os 21.09.2021

## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

|                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Gegenstand der Beschlussvorlage     | Aufstellung Bebauungsplan Nr. 286 |
| Drucksachenummer                    | VO/21/18034/61                    |
| Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt | Stadtplanungsamt                  |
| Bearbeiter/-in                      | Sylvia Paur                       |

### 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

Die Bebauung soll auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.  
Durch den Aufstellungsbeschluss sind keine direkten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Das Schutzgut Natur/Klima wird im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht.

#### 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: