



B e k a n n t m a c h u n g

über die verkürzte öffentliche Auslegung
zur Aufstellung des **Bebauungsplans „Kauf- und Wohnpark“**

(beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Bau- und Fachmarktzentrum Traunreuter Straße“ sowie die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Traunreuter Straße“)

mit integriertem Grünordnungsplan im Parallelverfahren
mit der **14. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

- I. Der Stadtrat der Stadt Neutraubling hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „**Kauf- und Wohnpark**“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (14. Deckblattänderung).
- II. Der 2. Bebauungsplanentwurf wurden in der Stadtratssitzung am 23.10.2025 gebilligt.
- III. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern: 802/50, 802/52, 802/5, 802/96, 803/10, 803/25, 805/2 (Teilfläche), 802/37 (Teilfläche) der Gemarkung Neutraubling (**siehe Lageplan**) sowie die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 195 (Teilfläche) der Gemarkung Luckenpaint, Gemeinde Thalmassing.

Die Flächen werden wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Fl.-Nr. 804/4 der Gemarkung Neutraubling
 - Im Westen: Fachmarktzentrum (Kaufpark Neutraubling)
 - Im Süden: Fl.-Nr. 802/31 der Gemarkung Neutraubling
 - Im Osten: Traunreuter Straße
- IV. Die Stadt plant die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) mit folgenden Nutzungen: Geplant ist die Errichtung von mehreren Geschosswohnungsbauten mit 4 bis 6 Vollgeschossen. Zum Kaufpark wird eine Abschlussbebauung sowie ein Vorplatz errichtet. Zudem ist ein öffentlicher Spielplatz eingeplant sowie die Errichtung eines Kindergartens. Der Bebauungsplan setzt zudem geförderten Wohnraum fest. Die erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird auf einer Fläche der Stadt Neutraubling im Gemeindegebiet der Gemeinde Thalmassing – Gemarkung Luckenpaint nachgewiesen. Weitere Details können den Planunterlagen entnommen werden.

Auf Grund der seit dem 01.10.2025 geänderten Gesetzeslage mussten folgende Änderungen in den Unterlagen vorgenommen werden:

- Bei der Errichtung von einkommensorientiert geförderten Wohnungen (EOF) wird ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stpl. / Wohneinheit festgesetzt
- Für den Kindergarten gilt auf Grund der Gesetzesänderung ein Stellplatzbedarf von 1 Stpl. / Gruppe

Zudem erfolgte im Nachgang an die förmliche Beteiligung eine Anpassung der Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit für die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.



Die während der förmlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen befinden sich aktuell im Bearbeitungsprozess beim beauftragten Planungsbüro Altmann. Die Abwägung wird nach Beendigung der verkürzten Beteiligung gemeinsam vorgenommen. Wir bitten Sie daher, Ihre Stellungnahme auf die geänderten Bereiche (in den Planunterlagen gelb markiert) zu beschränken.

- V. Der Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Altmann aus Neutraubling ausgearbeitet. Die Planunterlagen können in der Zeit vom

29.10.2025 bis zum 12.11.2025

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 Dienstag von 13.00 bis 16.00 Uhr und Donnerstag von 13.00 bis 18.00 Uhr) in der Hochbauabteilung (Zi. 217) im Rathaus (**Pommernstr. 19 SÜD in Neutraubling**) 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) durchgehend vom 29.10.2025 bis zum 12.11.2025 eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen (schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 1 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Kauf- und Wohnpark“ und/oder 14. 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:

- 16.05.2024: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Kauf- und Wohnpark“
- 20.06.2024: Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
- 01.07.2024 – 04.08.2024: vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
- 21.11.2024: Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
- 13.12.2024 – 19.01.2025: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
- 10.04.2025: Billigungs- und Auslegungsbeschluss öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange
- 09.05.2025 – 30.06.2025: förmliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 23.10.2025: Änderungs- und Auslegungsbeschluss verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

Folgende Unterlagen liegen öffentlich aus:

- 2. Entwurfsfassung Stand 23.10.2025: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kauf- und Wohnpark“ inkl. der Planzeichnung sowie der Legende



- 2. Entwurfsfassung Stand 23.10.2025: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
- 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 gemachten wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 3 BauGB).



STADT NEUTRAUBLING



Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Kauf- und Wohnpark“

Neutraubling, _____

Stadt Neutraubling

Harald Stadler
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln.

Angeheftet am: _____

Abgenommen am: _____

Unterschrift