

Bebauungsplan

„Nachverdichtung Schlesische Straße / Gartenzeile“

Begründung (Teil D)



Stadt Neutraubling

1. Bürgermeister Harald Stadler

Regensburger Straße 9

93073 Neutraubling

Planverfasser Bebauungsplan:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Entwurf vom 03.07.2025

Verfahren nach § 3, 4 (2) BauGB

INHALT

1	Ausgangssituation	3
1.1	Lage und Dimension	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.3	Verfahrenswahl	4
2	Erforderlichkeit, Ziel und Zweck sowie Inhalt der Planung	4
3	Städtebaulicher Vorentwurf, Alternativen	12
4	Wesentliche Auswirkungen	16
4.1	Naturschutzfachliche Belange, Klimafolgen	16
4.2	Nachbarbelange, immissionsschutzrechtlicher Trennungsgrundsatz, schutzwürdige Nutzungen	16
4.3	Verkehrliche Auswirkungen, Erschließung	16
4.4	Private Eigentumsbelange, Belange der Wohnbevölkerung	17
4.5	Denkmalschutz	18
4.6	Weitere Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	18
4.7	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	18
5	UMWELTBERICHT - ANLAGE	19
5.1	Einleitung	19
5.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes	19
5.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	19
5.1.3	Ziele der Landesplanung / Regionalplanung	19
5.1.4	Ziele des Landschaftsplans.....	19
5.1.5	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes	19
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	19
5.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	19
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, spezieller Artenschutz	20
5.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	20
5.2.4	Schutzgut Wasser	20
5.2.5	Schutzgut Klima / Luft	20
5.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	20
5.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
5.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	20
5.2.9	NATUR2000-Gebiete	20
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	20
5.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	20
5.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	20
5.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	21
5.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	21
5.4.4	Schutzgut Wasser	21
5.4.5	Schutzgut Klima / Luft	21
5.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	21
5.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
5.4.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten.....	21
5.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	21
5.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	22
5.6	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	22
5.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	22

5.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	22
5.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	22
5.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	22
	5.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
	5.10.2 Maßnahmen zur Kompensation	22
5.11	Planungsalternativen; Nullvariante.....	22
5.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	22
5.13	Zusätzliche Angaben	22
	5.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	22
	5.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	23
	5.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	23
5.14	Zusammenfassung	23

Entwurf i. d. Fassung vom 03.07.2025

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension

Die Planungsfläche befindet sich in Neutraubling in zentraler Lage:

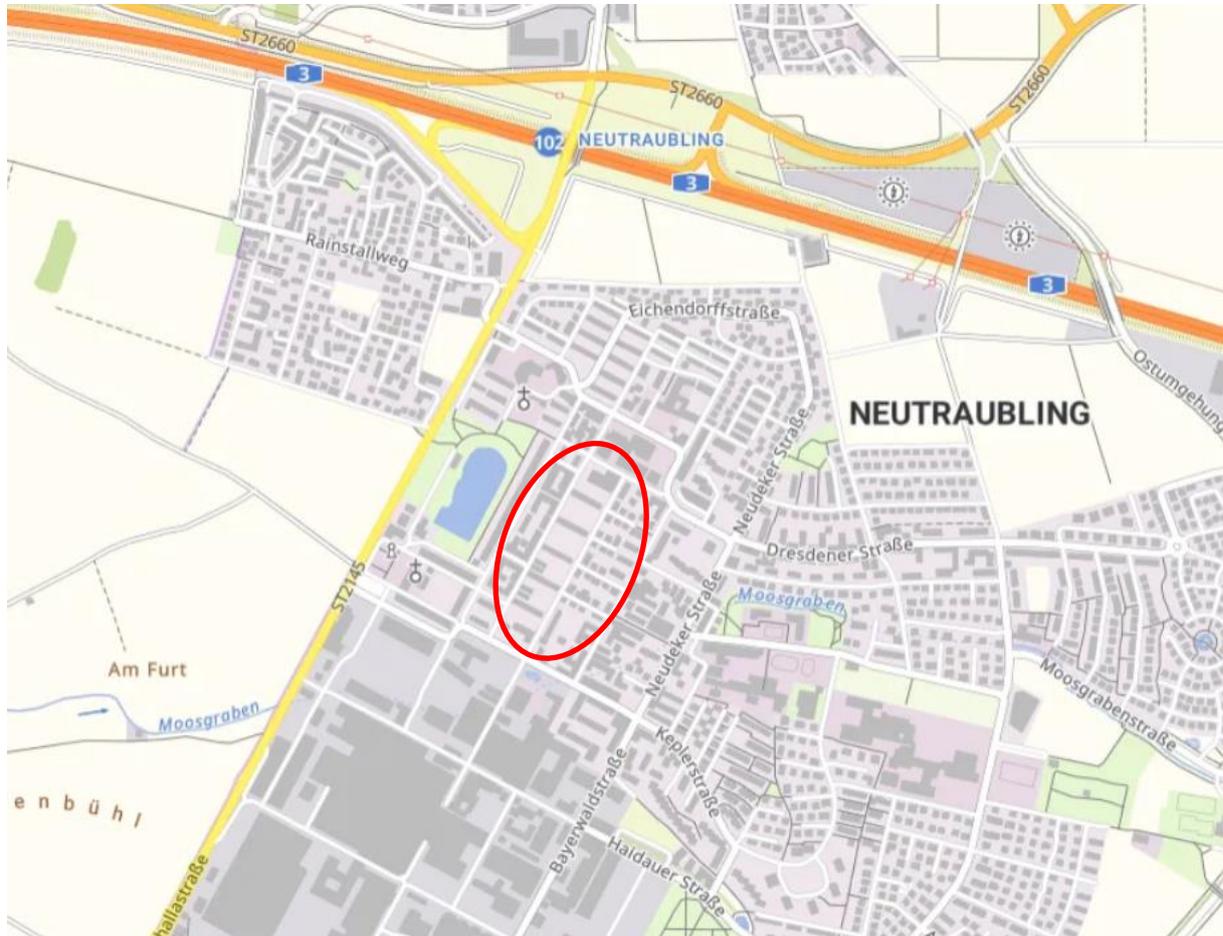


Abb.: Lageplan

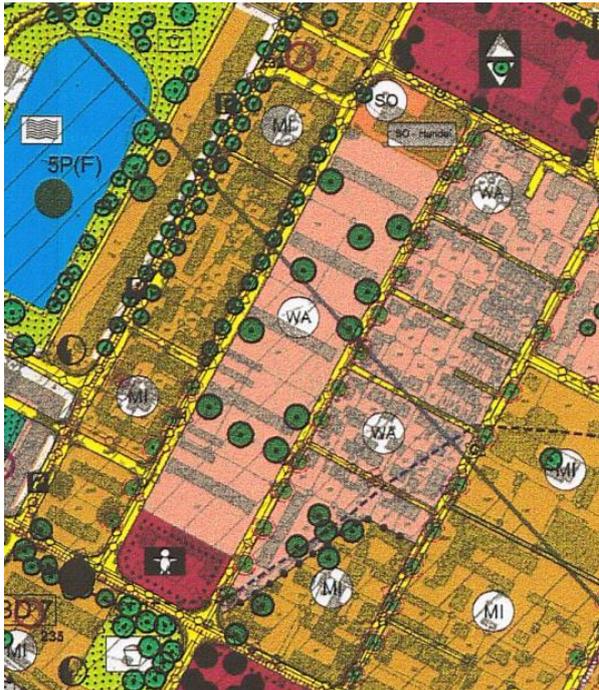
Die gesamte Planungsfläche umfasst ca. 2,6 ha.

Die Planungsfläche ist wohnbaulich genutzt. Es bestehen 5 lang gestreckte, zeilenförmige, 5-geschossige Geschosswohnungsbauten. Zwischen den Gebäuden bestehen Garagen und Stellplätze sowie Grünflächen mit größeren Bäumen und Wegeverbindungen.

Es liegt kein nennenswerter Höhenunterschied vor. Die Festsetzung des vorhandenen Geländes ist nicht erforderlich.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Einzelne Bäume sind als bedeutsame Naturausrüstung dargestellt.



FNP wirksam

1.3 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung erfolgt in 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht.

2 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck sowie Inhalt der Planung

Die Planungsfläche ist derzeit unbeplanten Innenbereich. Vor einigen Jahren bestand eine Bauvoranfrage zur Nachverdichtung. Die Bauvoranfrage wurde nicht verlängert. Zwischenzeitlich hat die Stadt Neutraubling ein Aufstellungsverfahren begonnen, um den direkt westlich angrenzenden, zentralen Innenstadtbereich mit einem neuen Bebauungsplan zu überplanen. Die Einbeziehung der vorliegenden Planungsfläche ist aufgrund anderer städtebaulicher Ziele nicht erforderlich.

Die Stadt Neutraubling ist aufgrund des Mangels an Wohnraum weiterhin bemüht, im Rahmen der Innenentwicklung zusätzlich Wohnbauflächen zu schaffen.

Mit einigen **geänderten, gesetzlichen Rahmenbedingungen** ergeben sich nunmehr auch geänderte Möglichkeiten der Nachverdichtung. Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern. Zur Berücksichtigung der Belange der Grundeigentümer, der Bewohner und der öffentlichen Belange, insbesondere hinsichtlich der **Klimafolgen**, sieht die Stadt nunmehr das Erfordernis einer **Bauleitplanung zur Steuerung** wesentlicher Rahmenbedingungen **der Innenentwicklung**.

Bisher bestanden unterschiedliche Vorstellungen von Seiten der städtebaulichen Berater der Stadt und der Grundstückseigentümer, wie eine Nachverdichtung im Planbereich aussehen könnte. Die zentrale Frage, welche Bebauungsstruktur durch das **Einfüügegebot** des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig wäre, ist nicht eindeutig zu beantworten.

Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben sich nach der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann es auch auf die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage im Sinne einer absoluten Zahl ankommen.

Bei dem Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche stellt der Städtebaurecht Anforderungen an die räumliche Lage der Baukörper auf den Grundstücken und fordert im Rahmen des Einfügegebots eine Prüfung, ob sich der als Vergleichsmaßstab heranzuziehen die Umgebungsbebauung Beschränkungen in Form faktischer Baulinien und/oder faktischer Baugrenzen entnehmen lassen, welche bei der Realisierung eines Hinzutreten Bauvorhabens beachtet werden müssen.

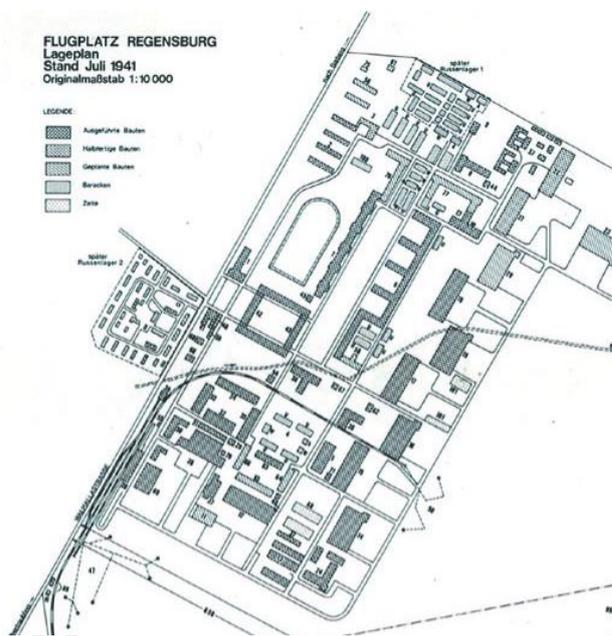
Das Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche umfasst also neben der konkreten Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, d. h. den Standpunkt des Vorhabens innerhalb der prägenden Bebauung¹.

Zu prüfen ist dabei insbesondere, ob es eine faktische vordere und hintere Baugrenze gibt.

Alle 5 vorhandenen Gebäudezeilen stehen im Westen mit einem Abstand von 2 m zur Schlesischen Straße, zur Straße „Gartenzeile“ liegt der einheitliche Abstand bei 5 m. Insofern kann von einer einheitlichen Baugrenze zu den beiden öffentlichen Verkehrsflächen ausgegangen werden.

Die besondere städtebauliche Struktur lässt sich jedoch nur in Blick auf das nähere, städtebauliche Umfeld bewerten. Westlich des Plangebietes besteht eine städtebaulich durch einen Bebauungsplan vorgegebene Blockstruktur, weiter westlich besteht mit dem historischen langgestreckten Gebäude des sogenannten „Schlangenbaus“ ein Überrest aus dem ehemaligen Militärflughafen, der das Grundraster für die entstandene Innenstadt von Neutraubling vorgibt. Östlich des Plangebietes entstand in der Fortführung dieses Rasters eine stärker verdichtete Einfamilienhaus-siedlung mit darin integrierten Reihenhäusern.

Die zeilenartige Bebauung des Plangebietes war bereits in der **Grundstruktur des ehemaligen Militärflughafens** erkennbar:



SBS Planungsgemeinschaft (2008): vorbereitende städtebauliche Untersuchungen (VU) , Fortschreibung mit städtebaulichem Rahmenplan

Die fingerförmigen Zeilen umfassten damals entlang der heutigen Straße „Gartenzeile“ noch einen geschlossenen Abschluss.

¹ OVG Münster v. 28.8.2014 – 7 A 2666/12

ist. Damit einher geht auch ein nicht unerheblicher Leerstandsanteil sowie ein nach öffentlicher Bewertung unbefriedigender baulicher Zustand entlang der Schlesischen Straße.

Der Planverfasser schlägt deshalb für den in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplan „Zentraler Innenstadtbereich“** (direkt westlich an den vorliegenden Plan anschließend) vor, Dienstleistung-, Versorgungs- und Gastronomiebetriebe auf den städtebaulich wichtigeren Bereich der Sudetenstraße längerfristig zu fokussieren. Mit der Entwicklung eines urbanen Gebietes (im benachbarten Bebauungsplanentwurf) und der darin vorgesehenen Möglichkeit, entlang der Schlesischen Straße im Erdgeschoss straßenseitig auch Wohnnutzungen zuzulassen, soll die Transformation dieses Bereiches erleichtert werden. Derzeit ist erkennbar, dass insbesondere an ausreichend Wohnraum in der Stadt mangelt. Mit der Erleichterung zu mehr Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss entlang der schlesischen Straße soll die Motivation zur Sanierung der zum Teil in schlechtem baulichem Zustand befindlichen Gebäude gefördert werden.

Damit wäre auch der ursprüngliche städtebauliche Vorschlag, die Raumkanten an der Ostseite der Schlesischen Straße durch Ergänzungsbauten in der Gartenzeile zu schließen, zu hinterfragen. Aus Sicht des Planverfassers wäre es zugunsten der Wohnqualität dieser Ergänzungsbauten besser, entlang der Gartenzeile Ergänzungsbauten zuzulassen, um eine für die Wohnqualität günstigere Westorientierung hin zu den Innenhöfen zu ermöglichen. Alternativ wäre es auch denkbar, die vorhandenen großen 5-zeiligen Gebäude mit Ergänzungsbauten sowohl entlang der Schlesischen Straße als auch entlang der Gartenzeile zu einer blockartigen Struktur weiterzuentwickeln, um für die Bewohner beruhigte Innenhöfe zu schaffen.

Bei der Frage, ob sich aus der bisherigen städtebaulichen Situation und der erkennbaren Umnutzungstendenzen und dem Mangel an Wohnraum eine Erforderlichkeit für ein planerisches Eingreifen durch eine kommunale Bauleitplanung ergibt, sind eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen.

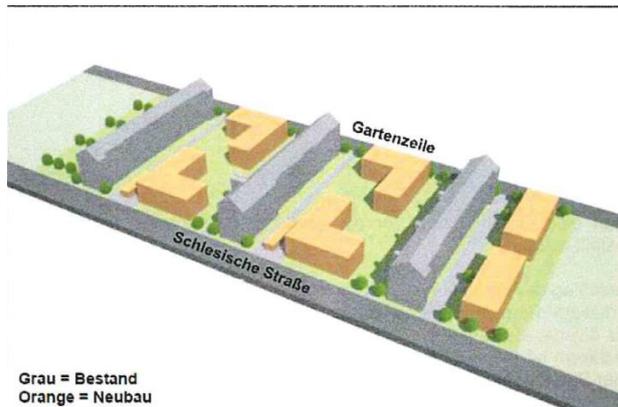
Bisher handelt es sich bei den 5 Gebäudezeilen zwischen der Schlesischen Straße und der Gartenzeile um einen unbeplanten Innenbereich. Mit einer ausschließlichen Wohnnutzung entspricht die derzeitige Nutzung dem städtebaulichen Ziel des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich: allgemeines Wohngebiet. Beim **Maß der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung** sowie insbesondere bei der städtebaulichen Struktur durch die überbauten Flächen sind die Belange der betroffenen Bewohner den geänderten Rahmenbedingungen gegenüberzustellen.

Bisher bestand eine Art Vertrauensbasis, dass aufgrund des ursprünglichen **Abstandsflächenrechtes** der Fortbestand dieser Grundstruktur von sehr langen, 5-geschossigen Mietwohnungen ohne zugeordnete private oder Gemeinschaftsgärten gewährleistet ist. Der große Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden sicherte einen ausreichenden Sozialabstand, eine gute Durchlüftung und Abkühlung durch die Grünflächen und die vorhandenen Bäume in heißen Sommern sowie ausreichend Aufenthaltsbereiche in den Freizonen zwischen den Gebäuden.

Mit der Änderung des Abstandsflächenrechtes in der BayBO auf 0,4 H ist diese Vertrauensbasis infrage gestellt. Der war bei einer Abstandsfläche von 1 H vor den bestehenden Gebäuden Freiraum von mindestens 15-16 m sichergestellt. Bei einem Abstand von ca. 50 m zwischen den einzelnen Gebäuden verblieb damit nur die Möglichkeit, auf einem Streifen von ca. 20 m ergänzende Gebäude inklusive der erforderlichen Abstandsflächen zu errichten. Bei einer schlanken Gebäudetiefe von nur 10 m verbliebe dabei nach dem ursprünglichen Abstandsflächenrecht nur eine Abstandsfläche von ca. 5 m beidseitig. Damit ließe sich eine 2-geschossige Bebauung nicht mehr realisieren. Die mehr als nur erdgeschossige Bebauung im unmittelbaren Wohnumfeld war somit für die Bewohner so gut wie ausgeschlossen.

Mit Änderung des Abstandsflächenrechtes entstanden Überlegungen, zwischen den bestehenden Gebäuden zur Nachverdichtung weitere, bis dreigeschossige Gebäude zu errichten. Eine **Bauvoranfrage** in einem Teilbereich des Plangebietes schlug dabei jeweils zwei winkelförmige,

dreigeschossige Gebäude vor. Im südlichen Teil waren zwei längsgestreckte, dreigeschossige Gebäude vorgeschlagen:



AB Ferdinand Weber (2017): Bauvoranfrage zur Nachverdichtung

Der Stadtrat konnte sich mehrheitlich grundsätzlich eine Nachverdichtung in diesem Bereich vorstellen. Die Bauvoranfrage wurde zwischenzeitlich nicht verlängert.

Nach weiteren gesetzlichen Vorgaben und der Ergänzung des Baugesetzbuches vor allem hinsichtlich des **Klimaschutzes und der Klimafolgenbewältigung** und der vorgesehenen, vollständigen Überarbeitung des Baugesetzbuches stellt sich aus städtebaulichen Gründen die Frage, ob der Planbereich weiterhin ungesteuert dem Regime des Einfügegebots nach § 34 BauGB überlassen bleibt oder ein Planerfordernis zur Steuerung der Nachverdichtung unter Berücksichtigung eines **gerechten Interessenausgleiches von privaten und öffentlichen Belangen** besteht. Besondere ist derzeit erkennbar, dass auch durch die Änderung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzanforderungen das Errichten von Nebenanlagen (insbesondere oberirdische Garagen und Stellplätze Rahmen einer Nachverdichtung) im Plangebiet zu nachteiligen Auswirkungen für die Bewohner und das örtliche Stadtklima führen könnte. Auch unter Berücksichtigung des angestrebten „Wohnungsbauturbos“ der Bundesregierung ergibt sich keine wesentlich geänderte Situation: Die Erleichterungen der Nachverdichtung zugunsten des Wohnungsbaus stehen stets unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Stadt. Damit soll die kommunale Planungshoheit gewahrt bleiben.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (...) sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit dem „sobald“ wird ein Auftrag an die Kommunen adressiert, in eigenständiger Verantwortung zu entscheiden, zu welchem Zeitpunkt eine Bauleitplanung erforderlich ist.

Die Stadt Neutraubling hält es demnach nunmehr für erforderlich, die Nachverdichtung im Plangebiet unter Berücksichtigung aller erkennbaren Belange in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit verbindlich zu steuern.

Die Stadt Neutraubling sieht sich nicht nur in der Verantwortung, die Klimafolgen im unmittelbaren Planbereich bei den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen im Blick zu behalten, sondern vielmehr im gesamten Innenstadtbereich die Nachverdichtungsmöglichkeiten auch unter Berücksichtigung der Klimafolgen zu bewerten und zu steuern.

Der Planverfasser hat in diesem Zusammenhang die Stadt hinsichtlich der unterschiedlichen Klimafolgen in verdichteten Innenstadtquartieren, abhängig vom Begrünungsgrad und insbesondere vom Vorhandensein von größeren Einzelbäumen, hingewiesen.

Die wissenschaftlichen Erkenntnisse zeigen, dass ein natürlicher Grünflächenanteil von ca. 40 % mit einem nicht unwesentlichen Anteil von größeren Einzelbäumen die zu erwartende Erwärmung im Hochsommer in den nächsten Jahrzehnten auf 2-3° begrenzen kann. Demgegenüber wird ohne ausreichend Grünfläche und Einzelbäume ein Temperaturanstieg von 5-6° an Hochsommertagen prognostiziert. Damit wird erkennbar, dass Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit und ihrer damit verbundenen Vorsorgefunktion für die Belange der künftigen Wohnbevölkerung, insbesondere die Belange gesundheitlich vulnerabler Gruppen, verstärkt zu berücksichtigen haben.

Eine überschlägige Analyse der vorhandenen, **klimawirksamen Grünstrukturen** im zentralen Innenstadtbereich lässt sich anhand des Infrarot-Luftbildes erstellen:



BayernAtlasPlus, Infrarot-Luftbild

Je stärker die rote Farbe erkennbar ist, umso mehr wirksame Grundsubstanz ist vorhanden.

Im Ergebnis nimmt das Seeumfeld eine herausragende Bedeutung für die Abkühlung im Sommer ein. Nachdem an heißen Sommertagen in der Regel leichte Ostwindlage herrscht, kommt diese Abkühlungsfaktor durch den Riegel des Schlangenbaus dem Innenstadtbereich im Plangebiet kaum zugute. Demzufolge ist es umso wichtiger, dass die im Infrarotluftbild erkennbaren Grünstrukturen und Einzelbäume im Planbereich auch weiterhin ihre klimausgleichende Funktion in einem nachverdichteten Wohnumfeld erfüllen können.

Mit der bisher vorgelegten Bauvoranfrage wäre eine Beseitigung wesentlicher, klimawirksamer Einzelbäume verbunden.

Der Planverfasser rät deshalb, die Nachverdichtung unter Berücksichtigung des nunmehr an Bedeutung gewinnenden Folgen des Klimawandels durch einen Bebauungsplan zu steuern.

Um dabei einen **gerechten Ausgleich** zwischen den Belangen der Grundstückseigentümer, dem Belangen der im Plangebiet ansässigen Wohnbevölkerung und der öffentlichen Belange zu erreichen, muss das bisherige, nach § 34 BauGB bestehendem Planungsrecht den zukünftigen, durch den Bebauungsplan ermöglichten Baurecht gegenübergestellt werden.

Die Stadtverwaltung war bisher der Ansicht, dass die Bauvoranfrage aus dem Jahr 2017 sich hinsichtlich der Einfügekriterien „Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung“ und der Grundflächenzahl in die nähere Umgebung einfügt.

Maßgebend für das **Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung** ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Vorrangig ist dabei auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt².

Bei der Vergleichsbetrachtung von Rahmen bildenden Gebäuden sind die Gebäude nicht isoliert voneinander im Hinblick auf dieses Merkmal zu betrachten. Nicht unerheblich ist dabei auch das Merkmal „Bauweise“, da in der Rechtsprechung nicht ausschließlich auf die Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO abstellt, sondern vielmehr ein in der bestehenden Bauweise ablesbares, organisch gewachsenes bauplanerisches Ordnungssystem in den Blick nimmt³.

Die Rechtsprechung sieht auch eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes in Bezug auf die Bauweise als gegeben an, wenn das Einfügen in ein nachbarschaftliches Austauschverhältnis so eingreift, dass dieses einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht wird⁴.

Aus Sicht des Planverfassers stellt die vorhandene (vom Verfasser der ursprünglichen städtebaulichen Voruntersuchung als städtebaulichen Fremdkörper bezeichneten) Baubestand der 5-geschossigen, immerhin 70 m langen Einzelgebäude bereits eine abweichende Bauweise dar. Um die städtebaulichen Folgen dieser „Massivität“ von Baukörpern abzumildern, wählte man in den Siebzigerjahren einen großzügigen, ausgleichenden Abstand zwischen den Gebäuden. Aus Sicht des Planverfassers wäre damit zumindest zu hinterfragen, ob sich die Bauvoranfrage aus dem Jahr 2017 hinsichtlich der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen würde.

Direkt damit verbunden ist auch die weitergehende Frage, welches Bauvorhaben sich nach dem Kriterium „überbaubare Grundstücksfläche“ einfügen würde.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Erfordernis des Einfügens daran hindert, den durch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen zu überschreiten. Es hindert nur, dies in einer Weise zu tun, die - sei es durch das Vorhaben selbst, sei es infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung - geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen auszulösen oder zu erhöhen. Das sind Spannungen, die potentiell ein Bedürfnis für eine ausgleichende städtebauliche Planung nach sich ziehen können. Überschreitet zum Beispiel das Maß der baulichen Nutzung des Gesamtgebäudes somit deutlich den Rahmen der durch die Umgebung gebildeten Bebauung, würde es sich nur dann einfügen, wenn es gleichwohl keine bodenrechtlichen Spannungen hervorriefe.

Eine unzulässige Erhöhung bodenrechtlicher Spannungen liegt dann vor, wenn das Vorhaben die vorgegebene Situation verschlechtert, belastet, stört, in Bewegung bringt, dadurch Unruhe stiftet, Rücksichtnahme vermissen lässt und dadurch ein potentielles Planungsbedürfnis nach sich zieht.

Legt die tatsächliche Situation ein planerisches Eingreifen der Gemeinde nahe, so kann dies bereits ein Indiz für eine bodenrechtliche Spannung sein, die mit einer einfachen Anwendung des

² BVwerG v. 26.7.2006 – 4 B 55.05

³ VGH München v. 16.7.1997 – 2 B 96.201

⁴ OVG Münster v. 19.4.2012 – 10 A 1035/10

Einfügegebots nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht gemeistert werden kann. In diesem Fall liegt ein Planerfordernis vor.

Bei der Frage, ob zusätzliche Hauptbaukörpern zwischen der vorhandenen, 5-geschossigen Zeilenbebauung sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen werde, kann eine praktische Hilfserwägung als Faustformel angewendet werden. Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben fügt sich in aller Regel gleichwohl noch ein, wenn es aufgrund eines dem Rahmen entsprechenden Bebauungsplanes im Wege der Befreiung zugelassen werden könnte⁵.

Im vorliegenden Fall würde die bestehende Zeilenbebauung in einem Bebauungsplan durch entsprechende Baugrenzen und Baulinien durch einen Bebauungsplan vorgegeben werden. Städtebauliche, vorhandene Situation ist geprägt durch ein planerisch gewolltes, paralleles Ausrichten der vorhandenen, 5-geschossigen Gebäude mit einem ausreichenden und gleichmäßigen Freiraumabstand von jeweils gut 50 m zwischen den Gebäudefassaden. Insofern wäre diese Situation als **Grundzug der Planung** eines Bebauungsplanes ableitbar. Die **Befreiung** zugunsten zusätzlicher Gebäude in den Freiräumen zwischen den Gebäudezeilen würde somit die Grundzüge der Planung erheblich beeinträchtigen und wäre demnach **unzulässig**.

Somit fiel ein Vorhaben zusätzlicher Hauptbaukörpern zwischen den vorhandenen Gebäuden in die Fallgruppe eines Vorhabens außerhalb des vorgegebenen Rahmens, unabhängig von der Frage, ob sich zusätzliche Baukörper nach dem Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen oder nicht.

Im Ergebnis hält es die Stadt für erforderlich, durch einen Bebauungsplan einen Rahmen für die zukünftige Nachverdichtung zu setzen und dabei in Planaufstellungsverfahren alle Belange unter anderem gegeneinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan beschränkt sich dabei auf den städtebaulichen erkennbaren, erforderlichen Regelungsumfang.

Nicht erforderlich ist dabei das Kriterium „gesicherte Erschließung“ oder die Festlegung örtlicher Verkehrsflächen nach § 30 Abs. 1 BauGB, da auch im Rahmen der Nachverdichtung die beiden öffentlichen Verkehrsflächen Schlesische Straße und Gartenzeile ausreichen.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es lediglich erforderlich, die im Rahmen der Stadtentwicklung bereits seit mehreren Jahrzehnten verfolgte Durchlässigkeit zwischen dem zentralen Innenstadtbereich und der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete für den öffentlichen Fußgängerverkehr sicherzustellen. Hierzu strebt die Stadt beschränkt öffentlich gewidmeten Eigentümerwegen im Bereich der Bestandswege an den nördlichen Hauszugängen an. Somit kann es auf Ebene des Bebauungsplanes offenbleiben, ob es sich um öffentliche oder private Verkehrsflächen handelt. Letztlich sind zur Umsetzung entsprechende Verträge notwendig.

Die Festlegung der **überbaubaren Grundstücksflächen** an dem Bestandsgebäuden wurde so gewählt, dass ausreichender Spielraum für Sanierungen und Erneuerungen an den Nord- und Südfassaden verbleibt. Die Festlegung der Firstrichtung und der Dachform dient dem Erhalt der grundsätzlichen, das Gebiet prägenden Baugestaltung.

Die Festlegung **begrünte Flachdächer** für die Nachverdichtung begründet sich neben Klimafolgen auch aus ortsgestalterischen Erwägungen, da eine Ablesbarkeit des ehemaligen, zeilenartigen Gebäudebestandes und der ergänzenden Nachverdichtung langfristig erhalten bleiben sollte.

Die Festsetzung von **Kinderspielplätzen** im zentralen Bereich der Innenhöfe dient dem Ziel, ein lebenswertes Quartier auch unter Berücksichtigung der Belange der Kinder mit wohnortnahen Spielmöglichkeiten zu schaffen. Insbesondere für kleinere Kinder fehlen aufgrund der derzeitigen Gebäudestruktur ohne zugeordnete Freiflächen entsprechende Spielmöglichkeiten in eigenen Gärten. Die Festsetzung beinhaltet ausreichend Flexibilität bei der Standortwahl und

⁵ BVerwG v. 15.1.1982 – 4 C 58.79

Ausgestaltung in der Umsetzung. aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ergab sich die Abwägung, konfliktrichtige Bolzplätze oder vollbefestigte Skaterparks o. ä. nicht zuzulassen.

3 Städtebaulicher Vorentwurf, Alternativen

Die bisherigen Bauvoranfragen beinhalteten eine Variante mit Ergänzung von lang gestreckten Gebäuden in den Freiflächen zwischen den bestehenden Geschößwohnungsbauten, der vom Stadtrat abgelehnt wurde.



Im Jahr 2017 erteilte der Stadtrat im südlichen Teilbereich des Plangebiets mehrheitlich einer Bauvoranfrage das Einvernehmen, die mit winkelförmigen, drei- bis viergeschossigen Gebäuden eine blockartige Grundstruktur verfolgte:



Die Voranfrage wurde nicht weiter verlängert und ist somit nicht mehr gültig. Zudem berücksichtigte diese Voranfrage die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume nicht ausreichend.

Der beauftragte Planverfasser des vorliegenden Bebauungsplanes erstellte einen daran angelehnten, städtebaulichen Vorentwurf unter Berücksichtigung erhaltenswerten Bäume.



Städtebaulicher Vorentwurf Var. 1

Grundlage dieses Entwurfes war die Vorstellung, insbesondere die Südfassade der bestehenden, 5-geschossigen Gebäude mit einem ausreichenden Sozialabstand und Freiraum auch für die Feuerwehrezufahrt abzusichern. Andererseits wäre mit der Verbindung der zusätzlichen Gebäude mit dem Baubestand ein erheblicher Umbau der bestehenden Gebäude erforderlich. Gegen diesen Vorentwurf spricht auch das Ziel der Stadt, die Durchlässigkeit für Fußgänger entlang der bisherigen, an den Nordfassaden bestehenden Gebäudezugängen zwischen Schlesische Straße und Gartenzeile zu erhalten. Die Nachverdichtung durch einen lang gestreckten Baukörper im südlichsten Teil des Plangebietes wurde wegen der damit verbundenen, stark verminderten Freiräume zu erheblichen Nachteilen der betroffenen Bewohner führen.

Als Grundlage für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans dient deshalb ein weiterentwickelter, städtebaulicher Entwurf in der Variante 2:



Städtebaulicher Vorentwurf Var. 2

Dieser städtebauliche Entwurf sichert die fußläufige Durchlässigkeit, berücksichtigt die vorhandenen Garagenanlagen in südlichsten Teil des Plangebietes und die vor dem südlichsten Geschosswohnungsbau bestehende, großzügige Grünfläche.

Unter Berücksichtigung der Belange der Bewohner der bestehenden Gebäude ergab sich in der Abwägung, Gebäude zur Nachverdichtung entsprechend der ehemaligen Bauvoranfrage auf 3 Vollgeschosse mit Flachdach zu beschränken.

Eine weitere Variante zur Aufstockung der bestehenden, fünfgeschossigen Gebäude um ein sechstes Geschoss wurde im Rahmen der Abwägung verworfen, da sich dann die notwendigen Abstandsflächen insbesondere gegenüber der Schlesischen Straße nicht einhalten lassen. Mit der festzusetzenden Baulinie wären geringere Abstände festzusetzen, als die in der Bauordnung geregelten Abstände. Dies würde auch eine entsprechende Anpassung des Abstandsflächenrecht (im Rahmen der Gleichbehandlung) der westlichen Bebauung entlang der Schlesischen Straße

bedeuten. Eine alternative Staffelung der bestehenden Zeilenbauten ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht anzustreben.

Bei der Auswertung des geltenden Abstandsflächenrechtes ist erkennbar, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung bei Anwendung des aktuellen Abstandsflächenrechtes nicht vollständig, jedoch weitgehend ausgeschöpft werden kann:



Überschlägige Ermittlung der Abstandsflächen

Im Rahmen der Abwägung erfolgte die Beschränkung der Nachverdichtung auf 3 Vollgeschosse, da insbesondere auch ein Stellplatzproblem bei zu hoher Geschossigkeit zu erwarten wäre.

Die Darstellung oder Festsetzung eines bestehenden Geländes war verzichtbar, da aufgrund der geringen Geländeunterschiede im Bestand von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen ist. Der bauordnungsrechtlich festgelegte Bezug auf das vorhandene Gelände ist aus Sicht der Stadt ausreichend. Für eine mögliche Unterscheidung von Abstandsflächen zwischen den Nordfassaden der bestehenden Gebäude und den Südfassaden der zur Nachverdichtung vorgesehenen Gebäude ist im Einzelfall Raum für Befreiungen, sofern eine konkrete Projektplanung vorliegt. Zusätzlich sieht es die Stadt als erforderlich an, die Abstandsflächen auch zur Berücksichtigung der Belange der bestehenden Bewohner vorrangig gem. BayBO anzuwenden.

Bestandteil des städtebaulichen Vorentwurfs ist ein jeweils begrünter Innenhof (unter Berücksichtigung erhaltenswerten Bäume), der nur durch eine Tiefgarage mit entsprechender Erdüberdeckung unterbaut werden kann.

4 Wesentliche Auswirkungen

4.1 Naturschutzfachliche Belange, Klimafolgen

Der Bebauungsplan beinhaltet das Ziel, für den Klimaschutz und die Klimafolgenbewältigung maßgebliche, bestehende Bäume zu erhalten.

Zudem sieht die Regelung zu Tiefgaragen vor, einen wesentlichen Teil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen, die nur mit ausreichender Erdüberdeckung als begrünte Innenhöfe die erforderlichen Freiraumansprüche erfüllen können. Darüber hinaus soll für die Ergänzungsbauten begrüntes Flachdach festgesetzt werden, sodass der Verlust von bisher begrünten Freiflächen hinsichtlich der klimaökologischen Auswirkungen so weit wie möglich ausgeglichen wird.

In der Abwägung war bei der Formulierung der Stellplatzanforderungen zu berücksichtigen, dass bereits genehmigte Wohnnutzungen nicht unverhältnismäßig durch Stellplatzanforderungen bei Nutzungsänderungen oder Sanierungen belastet werden. Dennoch hielt es Neutraubling für erforderlich, bei zusätzlichen Wohngebäuden, die nicht unerhebliche auf das örtliche Klima nachteilig wirken die Anordnung der Stellplätze zwischen den Gebäuden in Tiefgaragen (bis auf Ausnahme der Besucherstellplätze und der Behindertenstellplätze) anzuordnen.

Lediglich außerhalb der „Innenhöfe“ in südlichsten und nördlichsten Teil des Geltungsbereiches war diese Regelung nicht angemessen.

Mit der Festlegung einer GRZ von 0,4 und der in der BauNVO beinhalteten Überschreitungsregelung kann sichergestellt werden, dass mindestens 40 % der Grundstücksflächen unversiegelt und begrünt bleiben. Damit können nachteilige Klimafolgen der Nachverdichtung zumindest minimiert werden.

4.2 Nachbarbelange, immissionsschutzrechtlicher Trennungsgrundsatz, schutzwürdige Nutzungen

Direkt nördlich an das Plangebiet grenzt ein Sondergebiet Einzelhandel an, das derzeit nicht als Einzelhandelsstandort genutzt wird. Zudem besteht eine öffentliche Gemeinbedarfsnutzungen sowie eine Gastronomienutzung mit Freisitzen.

Um Konflikte zwischen den Lärmemissionen der bestehenden Gastronomienutzung und der Wohnnutzung zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan zwischen dem nördlichsten Bestandsgebäude und dieser Nutzung kein weiteres Baufenster vor.

Die weiteren, angrenzenden Nutzungen sind im Rahmen des Trennungsgrundsatzes unproblematisch. Lediglich die vorhandene kirchliche Gemeinbedarfseinrichtungen im südlichen Teil des Plangebietes spricht auch dafür, keine weitere Bebauung zwischen dieser Einrichtung und dem südlichsten Bestandsgebäude vorzusehen. Der Verzicht auf eine Nachverdichtung im südlichsten Bereich dient auch dazu, ausreichend klimawirksame Grünflächen innerhalb des Stadtgebietes zu erhalten. Eine Ergänzung mit einem weiteren Wohngebäude würde die verbleibenden Grünflächen auf ein absolutes Minimum bedingen, was im Rahmen der Abwägung als nicht mehr zeit- und sachgerecht bewertet wurde.

4.3 Verkehrliche Auswirkungen, Erschließung

Durch die Nachverdichtung des Plangebietes wird zusätzlicher Verkehr entstehen. Die angrenzenden Verkehrsflächen Schlesische Straße und Gartenzeile sind ausreichend dimensioniert, um diesen zusätzlichen Verkehr grundsätzlich zu bewältigen.

Eine gesonderte schalltechnische Untersuchung wird derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Um den zusätzlich zu erwartenden Stellplatzbedarf zielgerichtet zu steuern, beinhaltet der Bebauungsplan klare Vorgaben zu Bereichen, in denen Garagen und Stellplätze vorgesehen sind und zudem Bereiche, die nur mit begründeten Tiefgaragen zulässig sind.

Ergänzt wird die Stellplatzthematik mit Festsetzungen zur Erforderlichkeit von Stellplätzen für Wohnnutzungen, die sich an der bisherigen Satzung der Stadt orientieren.

Diese Vorgaben sind erforderlich, um eine Überlastung insbesondere der beiden direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

Das Plangebiet ist durch die beiden öffentlichen Verkehrsflächen östlich und westlich des Geltungsbereiches erschlossen. Zufahrten zu Tiefgaragen sind von den bestehenden Verkehrsflächen aus möglich.

Das Entwässerungssystem ist ausreichend leistungsfähig.

Die Löschwasserversorgung ist für ein WA mit 48 m³/h ausreichend.

Es ergeben sich keine höheren Anforderungen an die Rettung oder an die Feuerwehrausstattung.

4.4 Private Eigentumsbelange, Belange der Wohnbevölkerung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, einen gerechten Interessensausgleich zwischen den öffentlichen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer sowie den Belangen der ansässigen Wohnbevölkerung zu erreichen.

Ohne einen Bebauungsplan wäre eine Nachverdichtung im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB möglich, für die betroffene Bürgerschaft jedoch hinsichtlich der zulässigen Dimensionen schwer greifbar. Zudem besteht auch für die Stadt Neutraubling keine Sicherheit, in welchem Umfang und mit welcher Differenzierung eine Nachverdichtung ohne Bebauungsplan möglich wäre. Um eine gesteuerte, entsprechend den städtebaulichen Zielen angemessene Verdichtung zu erreichen, ist ein Bebauungsplan aus Sicht der Stadt unumgänglich.

Mit dem vorliegenden Entwurf werden die Interessen der Grundstückseigentümer durch die umfangreichen Nachverdichtungsmöglichkeiten ausreichend berücksichtigt. Die Vorgaben zu Stellplätzen und Tiefgaragen sind zeitgemäß und aus Sicht der Stadt zumutbar. Zudem musste in die Abwägung eingestellt werden, dass die Belange der bestehenden Wohnbevölkerung auch hinsichtlich der Klimafolgen mit ausreichend Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. Im weiteren Umfeld bestehen bereits Tiefgaragen, sodass grundsätzlich die Eignung des Untergrundes für Tiefgaragen nicht infrage gestellt wird. In die Abwägung einzustellen, ob die verpflichtenden Tiefgaragen das Errichten von geförderten Wohnungen unangemessen erschweren. Dabei ist festzustellen, dass geförderter Wohnraum durchaus auch mit Tiefgaragen realisierbar ist und zudem die Möglichkeit bleibt, als offene Tiefgaragen kostengünstig unter den Gebäuden zu erstellen.

Auch das Ziel der Stadt, die bereits bestehende Durchlässigkeit für Fußgänger zwischen den einzelnen Stadtquartieren zu erhalten, sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Ergibt sich grundsätzlich keine wesentliche Erschwernis zur baulichen Nutzung für die Grundstückseigentümer, da die durch Regungen bereits derzeit vorhanden sind und für die Erschließung der vorhandenen Gebäudezeilen erforderlich ist.

Die Festsetzung einzelner, erhaltenswerter Bäume war insbesondere unter Berücksichtigung der Klimafolgen erforderlich. Die Vorgabe zur Überdeckung von Tiefgaragen dient auch dem Ziel, für die bestehenden und auch die zukünftigen Bewohner Mietwohnraum mit begrünten Freibereichen in ausreichender Qualität sicherzustellen.

Die grünordnerischen Anforderungen, insbesondere die Pflanzbindung zu Neupflanzungen, ist nach Abwägung erforderlich. Mit der Festlegung von einem Baum je 1.000 m² Grundstücksfläche sind die Grundeigentümer nicht unangemessen belastet. Die Festlegung von Neupflanzungen vor der Südfassade des südlichsten Gebäudes ist erforderlich, um aufgrund der Klimafolgen für die Bewohner an der Südfassade in der Sommerperiode ausreichend Beschattung sicherzustellen.

Die Belange der Nachbarschaft innerhalb des Plangebiets und direkt angrenzend können durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht weitgehend berücksichtigt werden. Mit der

Reduzierung der Gebäudehöhe für die Ergänzungsbauten auf 3 Vollgeschosse mit Flachdach werden die Auswirkungen der zukünftigen Gebäude minimiert.

4.5 Denkmalschutz

keine Betroffenheit

4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Festlegung zum Erhalt wesentlicher Bäume sind auch artenschutzrechtliche Belange ausreichend berücksichtigt. Weitergehende, artenschutzrechtlich relevante Hürden zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Emissionen aus dem Umfeld ein. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Messungen zur Luftbelastung liegen dem Planverfasser nicht vor.

Angaben über schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

4.7 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Sofern der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden kann, wären keine städtebaurechtliche Ausgleichsflächen erforderlich.

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung wäre unabhängig vom Verfahren zu prüfen, ob gegenüber dem bisherigen Baurecht nach § 34 BauGB zusätzliches Baurecht geschaffen wird, dass zu zusätzlichen, städtebaurechtliche Ausgleichsbedarf führt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Neutraubling eine Nachverdichtung bereits vor einigen Jahren als mit dem Einfügegebot vereinbar bewertet hat.

Mit der Festlegung von begrünten Flachdächern für zusätzliche Gebäude, der Vorgabe, Stellplätze weitgehend nur in begrünten Tiefgaragen zuzulassen sowie mit den grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt wesentlicher Bäume und zur Neupflanzung von Bäumen können die Eingriffe soweit minimiert und ausgeglichen werden, dass von keinem zusätzlichen Ausweisflächenbedarf auszugehen ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind durch die Innenstadtlage nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Boden werden durch die gewählten Festsetzungen minimiert. Gegenüber dem derzeitigen Bestand von versiegelten Garagenhöfen mit nicht begründeten Garagendächern ergibt sich durch die Festsetzung eine günstigere Situation als bisher.

Zum Schutzgut Klima und Luft dienen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zum Erhalt von bestehenden Bäumen, zur Dachbegrünung und zur Pflicht von Tiefgaragen mit entsprechend ausreichender Begründung. Für dieses Schutzgut ist bei Umsetzung der Festsetzungen von einer Verbesserung der bisherigen Situation auszugehen.

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume ergeben sich zwar Auswirkungen durch zusätzlich zu erwartende Gebäude der Nachverdichtung, mit Erhalt der wesentlichen Bäume können die Eingriffe jedoch hinsichtlich wertgebender Elemente minimiert werden. Zudem ist durch die Vorgabe begrünte Dachflächen und begrünter Tiefgaragen davon auszugehen, dass gegenüber den bisher versiegelten Bereichen zusätzlicher Lebensraum entsteht.

In der Bilanz ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

Zudem wäre es möglich, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Anwendung der städtebaurechtliche Eingriffsregelung aufzustellen.

5 UMWELTBERICHT - ANLAGE

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes

Ziel der Bauleitplanung ist es, innerhalb eines bestehenden Wohngebiets eine städtebaulich gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen und dabei die erforderlichen öffentlichen Belange hinsichtlich Klimafolgen, Belange der Wohnbevölkerung und der fußläufigen Durchlässigkeit des Quartiers ausreichend zu berücksichtigen.

Das bereits bebaute Planquartier umfasst ca. 2,6 ha Planungsfläche.

5.1.2 Umwelrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftige Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

5.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Relevant für den vorliegenden Bebauungsplan ist der Vorrang der Innenentwicklung. Dieses Ziel wird durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt.

5.1.4 Ziele des Landschaftsplans

Durch den vorliegende Bauleitplan nicht betroffen

5.1.5 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Durch den vorliegende Bauleitplan nicht betroffen

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

5.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Das Plangebiet ist durch mehrere, bis zu 70 m lange, 5-geschossige Wohngebäude bebaut. Dazwischen liegen Stellplätze, Garagenhöfe und Grünbereiche. Das Plangebiet grenzt an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen, die für die Erschließung ausreichend sind. Direkt nördlich an das Plangebiet schließt ein Gastronomiebetrieb und eine öffentliche Einrichtung an. Im südlichen Teil des Plangebietes besteht eine kirchliche Gemeinbedarfseinrichtung. Östlich des

Plangebiets besteht überwiegend Wohnnutzung, westlich des Plangebietes besteht eine gemischte Nutzung.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, spezieller Artenschutz

Im Plangebiet bestehen einige größere Bäume mit unterschiedlichem Gesundheitszustand. Wesentliche, erhaltenswerter Bäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Angaben über das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen nicht vor.

5.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst 2,6 ha Flächen, die durch die bestehenden Geschosswohnungsbau geprägt sind. Zwischen den Gebäuden bestehen größere, begrünte Freiflächen.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. Es ist von einer ausreichenden Sickerfähigkeit des Bodens auszugehen.

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Klimaausgleichsfunktion durch den vorhandenen Bewuchs. Örtlich bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche. Kein Kaltluftabflussgebiet. Eine gute Durchlüftung wäre durch die Zeilenförmige Bebauung zwar gegeben, durch die angrenzenden, zum Teil geschlossenen Bauweisen vor allem in Westen jedoch bereits eingeschränkte Frischluftzufuhr.

Nennenswerte Vorbelastungen der Luft bis auf die vorhandenen Emissionen aus Verkehrswegen nicht anzunehmen.

5.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Innerörtliche, bebaute Fläche. Keine besondere Bedeutung für das Ortsbild und die Naherholung.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Boden- oder Baudenkmäler Planbereich nicht vorhanden.

5.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Luftreinhaltepläne

Nicht bekannt

5.2.9 NATUR2000-Gebiete

im Wirkungsbereich nicht vorhanden

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Bauleitplanung ergäbe sich eine nicht näher quantifizierbare Möglichkeit der Nachverdichtung durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB.

5.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

5.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Durch den Bebauungsplan ergibt sich keine andere Art der baulichen Nutzung. Erhebliche Nachteile für die angrenzenden Nutzungen ergeben sich dadurch nicht. Für die bestehende Wohnbevölkerung ergeben sich Nachteile durch die vorgesehene Nachverdichtung. Da aufgrund des Einfügegebots nach § 34 BauGB bereits bisher Nachverdichtung möglich war, werden die Auswirkungen als nicht erheblich bewertet.

Auf die Gesundheit können sich zudem positive Auswirkungen ergeben, da wesentliche Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, die ohne Baumschutzsatzung entfernt werden könnten. Zudem sind Neupflanzungen festgesetzt, für die Gebäude zur Nachverdichtung sind begrünte Flachdächer sowie für die Stellplätze begrünte Tiefgaragen vorgesehen. Insofern ergibt sich eine günstigere Situation durch den Bebauungsplan als bei einer unregelmäßigen Nachverdichtung hinsichtlich des örtlichen Klimas und der daraus bedingten Gesundheitsfolgen.

Mit der Geltung des Abstandsflächenrecht des aus der bayerischen Bauordnung können darüber hinaus gesunde Wohnverhältnisse sowie die Sicherheit und der Sozialfrieden gewahrt bleiben.

Erhebliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen können wesentliche Bäume erhalten werden. Die biologische Vielfalt kann sich durch die vorgeschriebene Dachbegrünung an und begrünten Tiefgaragen verbessern. Seltene Arten konnten nicht festgestellt werden. Erhebliche Auswirkungen sind demnach auf schützenswerte Arten nicht zu erwarten.

5.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Mit dem Vorrang der Innenentwicklung und einer gesteuerten Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Einfügegebot. Eine genauere Quantifizierung ist nicht erforderlich, da durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblich zusätzliche Nachverdichtung zu erwarten ist. Andererseits wäre eine Nachverdichtung auch bisher nach § 34 BauGB nach dem Einfügegebot möglich. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

5.4.4 Schutzgut Wasser

Der Boden ist sickertauglich, das bestehende Entwässerungssystem ausreichend leistungsfähig. Mit der Festsetzung von begrünten Tiefgaragen und begrünten Flachdächern für die Nachverdichtung ist gegenüber den bisherigen Garagenhöhen von einer leichten Verbesserung auszugehen. Erhebliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

5.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Mit den getroffenen Festsetzungen können erhebliche Auswirkungen durch eine ungesteuerte Nachverdichtung nach § 34 BauGB vermieden werden. Erhebliche Auswirkungen sind demnach gegenüber der ohne Bebauungsplan vorliegenden planungsrechtlichen Situation nicht zu erwarten.

5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der Innenstadtlage sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Wesentliche, für das Ortsbild prägende Einzelbäume liegen nicht vor. Für das Quartier wesentliche Einzelbäume sind zum Erhalt festgesetzt. Gegenüber dem bisherigen Bestand sind keine zusätzlichen Vollgeschosse zulässig. Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind somit nicht zu erwarten.

5.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

5.4.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

5.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

5.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

5.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

5.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

5.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

5.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

5.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

5.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mit den grünordnerischen Festsetzungen und der Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

5.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

nicht erforderlich

5.11 Planungsalternativen; Nullvariante

Derzeit unterschiedliche städtebauliche Entwürfe mit unterschiedlichem Umfang an Nachverdichtung. Ohne Bebauungsplan Nachverdichtung im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB möglich.

Hinsichtlich der Schutzgüter sind bei Nichterstellung des Bebauungsplanes keine erheblich geringeren Auswirkungen zu erwarten.

5.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

keine

5.13 Zusätzliche Angaben

5.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen

der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Fachgutachten waren nicht erforderlich.

5.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

keine

5.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Nicht notwendig

5.14 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen innerstädtischen Bereich, der derzeit prägnant durch fünf lang gestreckte, 5-geschossige Wohngebäude geprägt ist. Zwischen den Wohngebäuden bestehen große Abstände mit Grünflächen und versiegelten Garagenhöfen.

Mit der Änderung baurechtlicher Vorgaben hinsichtlich des Abstandsflächenrecht und weiteren, derzeit angestrebten Änderungen sieht es die Stadt als erforderlich an, eine gesteuerte Nachverdichtung unter Berücksichtigung aller relevanten Belange durch einen Bebauungsplan vorzunehmen. Nur so kann sichergestellt werden, dass in einem öffentlichen Verfahren nicht nur die Belange der Grundstückseigentümer und der Stadt, sondern auch die der betroffenen Öffentlichkeit ausreichend berücksichtigt werden können. Zudem ist das gewählte Verfahren durch die 2 Beteiligungsstufen bestens geeignet, die betroffene Bevölkerung ausreichend in den Planungsprozess mit einzubinden.

Vor einigen Jahren hatte der Stadtrat eine Bauvoranfrage zur Nachverdichtung in Teilbereichen des Geltungsbereiches bereits positiv bewertet. Zwischenzeitlich sind insbesondere die Anforderungen an die Klimafolgen ein wichtiger Aspekt der städtebaulichen Planung.

Die Stadt sieht es als erforderlich an, die zulässige Nachverdichtung durch einen Bebauungsplan zu steuern. Dabei sollen zum einen der Vorrang der Innenentwicklung ausreichend berücksichtigt werden, zum anderen sollen gesunde Lebensverhältnisse im Geltungsbereich und im Umfeld angestrebt werden. Mit den Festsetzungen wird eine moderate Nachverdichtung zwischen den Gebäudezeilen ermöglicht. Die Festlegung von 3 Vollgeschossen mit begrüntem Flachdach dient dazu, eine unangemessene massive Gebäudekubaturen bei der Nachverdichtung zu vermeiden. Zudem dient die Vorgabe, zusätzliche Stellplätze nur in begrüntem Tiefgaragen zuzulassen dem Klimaschutz sowie der ausreichenden Sicherstellung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen zwischen den bestehenden und den zukünftigen Gebäuden. Dazu ist auch der Erhalt wesentlicher Bäume sowie die Neupflanzungen zusätzlicher Bäume vorgesehen.

Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen, die zur Nachverdichtung zugelassenen Gebäude können von den beiden bisher westlich und östlich des Plangebiets bestehenden, öffentlichen Straßen aus erschlossen werden.

Die Festlegung von Eigentümerwegen an den Nordfassaden der bestehenden Gebäude dient der langfristigen Sicherung zur Durchlässigkeit des Quartiers sowie zur Erreichbarkeit der bestehenden Gebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass insbesondere vor den Balkonen an den Südfassade der vorhandenen Gebäude ausreichend Abstandsflächen gewahrt bleiben.

Ohne den vorliegenden Bebauungsplan verbliebe für die betroffenen Anwohner die Unsicherheit, in welcher Art eine Nachverdichtung nach den gesetzlichen Vorgaben zulässig wäre.