

STADT TÖGING A. INN

Landkreis Altötting



BEBAUUNGSPLAN NR. 58 „LESEWOHNEN AN DER KIRCHSTRAßE“

mit integriertem Grünordnungsplan

im Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 09.07.2025, geändert am 23.04.2026

ENTWURF

Auftraggeber:

Stadt Töging a. Inn
Hauptstraße 26
84558 Töging a. Inn

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0

Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Stadt Töging a. Inn
Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan
im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Fassung vom 09.07.2025, geändert am 23.04.2026

bearbeitet: DO, SC

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren	3
3. Beschreibung des Planungsgebietes	7
4. Städtebauliches Konzept	10
5. Planinhalte des Bebauungsplanes	10
6. Immissionsschutz	17
7. Umweltbelange und Nachhaltigkeit	18

Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr.: ACB-0323-236042/02	ACCON GmbH	03.03.2023
2. Erschütterungstechnische Stellungnahme, Schreiben: 236042/03	ACCON GmbH	09.03.2023
3. Stellungnahme der Deutschen Bahn	Deutsche Bahn	26.09.2025

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn, Landkreis Altötting hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Anlass ist ein Antrag des Grundstückseigentümers zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 47 Wohneinheiten.

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt, südlich der Bahnlinie und nördlich der Hauptstraße, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 914 und 906/5, Gemarkung Töging a. Inn. Die Grundstücke sind bereits mit mehreren Gebäuden bebaut, darunter ein Wohngebäude sowie die Stadtbücherei und das Heimatmuseum. Letztere sollen im Rahmen der Überplanung in den Neubau integriert werden. Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung soll die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch eine Nachverdichtung des Innenbereichs erreicht werden, um bisher unbebaute Flächen im Außenbereich zu schützen. Es soll dabei eine kompaktere und höhere Bebauung ermöglicht werden, sowohl zur Wohnnutzung als auch für kulturelle Zwecke.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro „ing Traunreut GmbH“, Georg-Simon-Ohm-Str. 10, D-83301 Traunreut, beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

2.1. Raumordnungsprogramme und -pläne

Bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung nennt das Landesentwicklungsprogramm zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen folgende Ziele und Grundsätze:

1.1.3 Ressourcen schonen: (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel: (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und

lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums: (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, [...], er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung: (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot: (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ soll in angemessenem Umfang ein bebautes Baugrundstück der Nachverdichtung zugeführt sowie eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Eine unerwünschte Siedlungserweiterung wird nicht ausgelöst. Vorkehrungen zur Anpassung an den Klimawandel werden durch die Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) wird Töging a. Inn als Grundzentrum festgelegt. Die Gemeinde wird zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft (RP 18, Karte 1 Raumstruktur). Gemeinden mit besonderem Handlungsbedarf werden ausdrücklich zur nachhaltigen Entwicklung der Raumstruktur angehalten. Dies schließt im Regionalplan Südostoberbayern ausdrücklich die Gewährleistung des Zugangs der Bevölkerung zu Wohnraum ein (Zu I – Zu 1 B).

Für die Region ist der Grundsatz formuliert, dass die Entwicklung der Siedlungsflächen sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und dadurch Freiräume erhalten soll (I – 2.1 G). Zum Erhalt des regionalen Landschaftsbildes soll daher eine kompakte Siedlungsentwicklung und eine Konzentration auf bestehende Siedlungs- und Verkehrsachsen angestrebt werden. Hierbei werden ressourcenschonende Effekte durch kurze Distanzen im Alltag und eine Verkehrsverringerung als weitere

Vorteile angeführt (I - Zu 2.1 B). Der Regionalplan Südostoberbayern sieht darüber hinaus vor, dass die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet wird (II – 1 G).

Durch die Innenentwicklung der Freifläche im Stadtgebiet Töging a. Inn mit bereits vorhandenen Anbindungen an bestehende Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen entspricht die Planung den oben genannten Zielen und Grundsätzen. Zusammenfassend entspricht der Bebauungsplan Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

2.2. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet und Grünfläche im Ortsbereich gewidmet. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht notwendig.

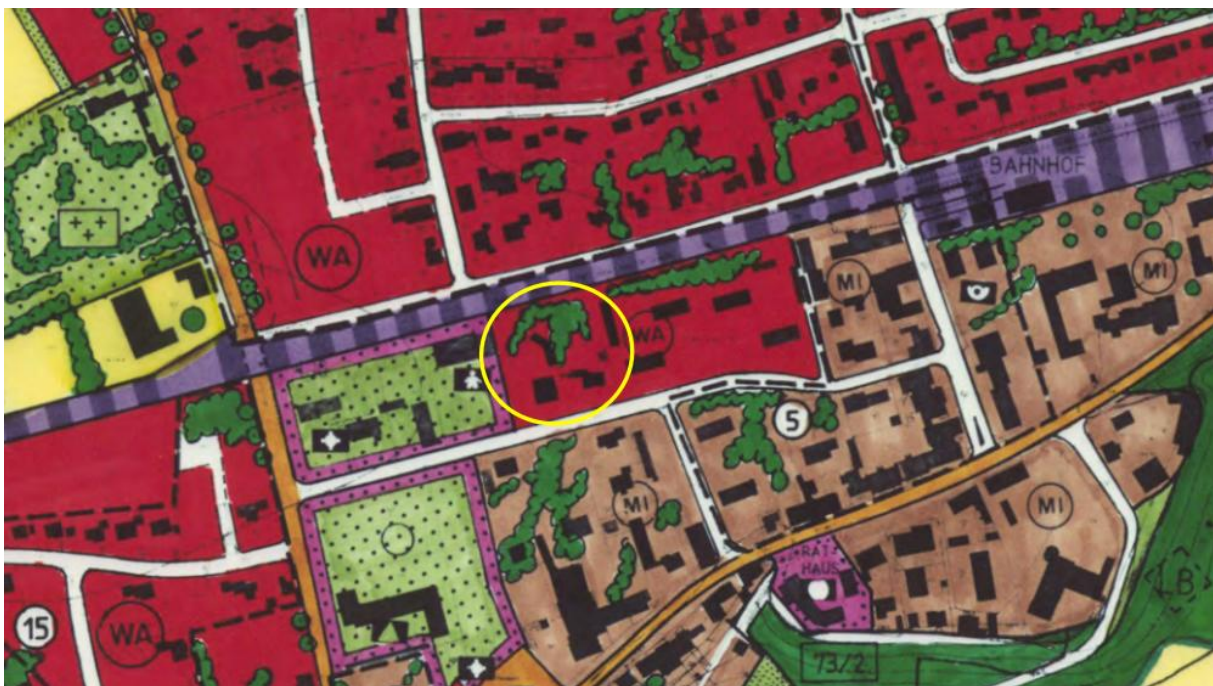


Abbildung 1 Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde mit dem vorliegenden Plangebiet in Gelb markiert.

2.3. Ortsrecht

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan oder andere ortsrechtliche Satzungen erstellt. Auf die Beachtung folgender Satzungen der Stadt Töging a. Inn wird hingewiesen:

- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Töging a. Inn vom 21. November 2012,
- Satzung der Stadt Töging a. Inn über Einfriedungen vom 3. Dezember 2019,
- **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Stadt Töging a. Inn vom 1. Oktober 2025.**

2.4. Das Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund der erfüllten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB sind im Folgenden aufgelistet:

- Die im Bebauungsplan Nr. 58 festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung bestehen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete. Durch die ermöglichten Nutzungen sind keine schweren Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU zu erwarten. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Für die Aufstellung von Satzungen nach § 13a BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Eine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) ist nicht erforderlich. Eine zusammenfassende Erklärung entfällt.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Lage und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 914 und 906/5, Gemarkung Töging a. Inn, und hat eine Gesamtfläche von ca. 4.844 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt: Im Norden durch Bahngleise, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die Kirchstraße und im Westen durch eine soziale Einrichtung (Kindergarten).

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Derzeit befinden sich hier die Stadtbücherei der Stadt Töging a. Inn und ein Wohngebäude sowie Gartenflächen.

Das Gelände des Grundstückes ist weitestgehend eben. Es fällt von Norden (ca. 398,34 m ü. NHN) über eine Länge von ca. 78 m nach Süden (398,1 m ü. NHN) bis zur Kirchstraße nur geringfügig um ca. 0,3 m ab.



Abbildung 2 Ausschnitt der Webkarte (Quelle BayernAtlas) mit dem vorliegenden Plangebiet in Rot markiert.



Abbildung 3 Luftbild des Plangebiets (DOP20 2024, Quelle LBDV).

3.2. Eigentümerverhältnisse

Das Grundstück Fl. Nr. 914 befindet sich im Eigentum der Stadt Töging a. Inn. Das Grundstück Fl. Nr. 906/5 befindet sich im Eigentum der Vorhabensträger.

3.3. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kirchstraße. Der Bahnhof liegt 10 Minuten zu Fuß entfernt.

Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen sowie Telekommunikationsanlagen sind bereits vorhanden.

3.4. Naturschutzgüter

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder naturschutzfachlich schutzwürdigen Flächen.¹ Die nächstgelegene Fläche der Biotopkartierung liegt ca. 150 m (Luftlinie) südlich des Plangebiets (Biotop-Nr. 7741-0073) und ist von der Planung nicht betroffen.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Natur-, Landschafts-, Wasserschutz-, Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, kartierten Biotopflächen, Ökoflächenkataster, abgerufen über BayernAtlas im Januar 2025.

3.5. Boden- und Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.²

Gut 200 m (Luftlinie) südlich des Plangebiets liegen das Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist“ (D-1-7741-0202) sowie das Baudenkmal „St. Johann Baptist“ (D-1-71-132-1).

Gemäß Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) – aber noch nicht im Denkmalkataster eingetragen – wurde 2022 auf dem benachbarten Grundstück Flur-Nr. 703 der Gemarkung Töging a. Inn bei einem Oberbodenabtrag vorgeschichtliche und mittelalterliche Keramik geborgen. Diese Funde weisen auf eine vorgeschichtliche Besiedlung in diesem Bereich hin.³ Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

3.6. Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind der Stadt nicht bekannt. Die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung zur räumlichen Verteilung von Perfluorooctansäure (PFOA) im Landkreis Altötting ergab, dass das Planungsgebiet außerhalb des damals definierten Belastungsgebiets liegt. Aufgrund geänderter analytischer Methoden und neuer Zuordnungswerte des LfU (Juli 2022) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet bodenschutz- oder abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen vorhanden sind.

Bei konkreten Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten besteht gemäß Art. 2 BayBodSchG eine Mitteilungspflicht an das Landratsamt für Umweltschutz sowie an die betroffene Gemeinde.

² BLfD, Landschaftsprägende, Boden- und Baudenkmäler sowie Ensembles, abgerufen über BayernAtlas im Januar 2025.

³ E-Mail vom BLfD, am 3. Dezember 2025, an die Stadt.

4. Städtebauliches Konzept

Für die Stadt ist es von Bedeutung, durch das neue Konzept neben dem Wohngebäude auch den alten Platz für die Stadtbücherei weiterhin bereitzustellen. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen insgesamt 47 Wohneinheiten sowie eine neue Stadtbücherei errichtet werden. Der Neubau im Zentrum der Stadt soll sich harmonisch in das Gesamtbild des Ortes einfügen.

Das dem gegenständlichen Änderungsantrag zugrunde liegende Konzept sieht im Norden des Plangebietes ein vierstöckiges Mehrfamilienhaus und im Süden eine dreistöckige Hausgruppe für die Wohnnutzung sowie für die Stadtbücherei vor. Die Stadtbücherei ist im südwestlichen Teil des Erdgeschosses des südlichen Gebäudes vorgesehen. Für die beiden Hauptgebäude sind eine gemeinsame Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports vorgesehen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, die viele Stellplätze unterirdisch unterbringen kann. Die Dachform soll sich harmonisch in die Dachlandschaft der näheren Umgebung einfügen.

Die Grünordnungsmaßnahmen sichern die Eingrünung des Plangebietes und dessen ökologische Funktionen. Sie stellen Maßnahmen zur Minimierung von Umweltauswirkungen dar und tragen zum Klimaschutz bei.

Durch die zentrale Lage des Plangebietes ist eine fußläufige Anbindung zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen gegeben.

5. Planinhalte des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, entsprechend der bisherigen Nutzung des Plangebiets.

Anlagen für soziale Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit den benachbarten Gemeinbedarfsnutzungen in Konflikt geraten könnten.

Alle sonstigen Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bleiben zulässig, darunter auch Anlagen für kulturelle Zwecke, wie beispielsweise die geplante Bücherei und das Heimatmuseum.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls ausgeschlossen, da für solche Nutzungen im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte vorhanden sind.

Aus Sicht der Stadt gehört die Art der Nutzung zu den Grundzügen der Planung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude wird auf 0,4 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf jedoch durch die Grundflächen von nicht überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese höhere Gesamtgrundflächenzahl ist erforderlich, um die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt zu erfüllen (zwei Stellplätze pro Wohneinheit). Eine Überschreitung ist allerdings nur zulässig, wenn die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten mit wasser- und gasdurchlässigen Materialien befestigt werden bzw. die Bodenüberdeckung der Tiefgarage mindestens 80 cm beträgt. So wird die Versiegelung begrenzt, und Baum- sowie Strauchpflanzungen auch in diesen Bereichen ermöglicht. Die allgemeine Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2, Halbsatz 1 der BauNVO bleibt unberührt.

Um einerseits die baulichen Anlagen gegen Niederschlagswasser zu schützen, wird festgelegt, dass die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss mindestens 0,25 m über dem Geländeniveau liegen muss. Andererseits wird die Höhenentwicklung des Plangebiets begrenzt, indem eine maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Metern über Normalhöhennull festgelegt wird. Von diesem Punkt aus wird die Firsthöhe bemessen, die ebenfalls festgelegt ist, um die Höhenentwicklung zu begrenzen und ein optimales Einfügen in die Nachbarschaft zu gewährleisten.

Die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden im Plan festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird durch eine ausdrückliche Festsetzung begrenzt – auf 29 Wohnungen im Nutzungsbereich I und 18 Wohnungen im Nutzungsbereich II –, um sowohl das Ausmaß der neuen

Bebauung als auch die Größe der einzelnen Wohnungen zu steuern. Die geplante Bücherei und das Heimatmuseum zählen nicht zur Wohnungsanzahl, da es sich hierbei nicht um Wohnnutzungen handelt.

Aus Sicht der Stadt gehört die Anzahl der Vollgeschosse zu den Grundzügen der Planung.

5.3. Bauweise, Bautypologie, überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt, und die Gebäude haben durch die vorgegebenen Baugrenzen sowie die Abstandsregelung der BayBO allseits einen Abstand zur Grundstücksgrenze zu berücksichtigen. Abstandsflächen dürfen abweichend von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO nicht auf der Bahnanlage liegen, da die Deutsche Bahn mitgeteilt hat, dass die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Bahnfläche für zukünftige Bahnbelange benötigt wird.

Für die Terrasse der Stadtbücherei (Nutzungsbereich II) wird eine zusätzliche Baugrenze über der Tiefgaragenrampe festgesetzt, um den Flächenbedarf dieser Nutzung zu erfüllen. Hierfür wird auch für Nutzungsbereich II eine abweichende Bauweise festgelegt, in der die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf (die Länge des Baufensters für das Gebäude beträgt 47 m und für die Terrasse 7,6 m, insgesamt 54,6 m). Für Nutzungsbereich I ist die offene Bauweise festgesetzt.

5.4. Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, um eine angemessene und standortangepasste Gestaltungsqualität zu sichern.

Bei Hauptgebäuden ist das flache, symmetrische Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Damit wird die ortstypische Dachform als wesentliches verbindendes Gestaltungselement gesichert. Im Nutzungsbereich II ist eine Dachformkombination aus Sattel- und Flachdach oder aus Walm- und Flachdach zulässig. Der Hauptfirst soll jeweils über die Längsseite des Gebäudes verlaufen, um eine harmonische, proportionale Gestaltung zu sichern.

Die Dachform von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist freigestellt.

Um die Dachlandschaft der näheren Umgebung zu wahren, sind Dacheinschnitte und Dachgauben nicht zulässig.

5.5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen

Im Interesse des Flächensparens wird im Plangebiet eine Tiefgarage geplant, wofür zusätzliche Baufelder festgelegt werden.

Die erforderliche Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ vom 1. Oktober 2025. Für die Wohnnutzung sind gemäß der Satzung zwei Stellplätze pro Wohnung erforderlich.

Für die Bücherei und das Heimatmuseum wird seitens der Stadt gefordert, dass ein Stellplatz pro 60 m² Nutzfläche zu errichten ist, davon 70 % für Besucher. Die Nutzfläche ist gemäß DIN 277:2021-08 (Kategorie: Nutzungsfläche 5 – Bildung, Unterricht und Kultur, NUF 5) zu berechnen. Zu NUF 5 gehören z. B. Räume für Bibliotheken, Lesesäle, Ausstellungen und Unterrichtsräume. Nicht dazu gehören z. B. Abstellräume, Sanitär- und technische Anlagen sowie Verkehrsflächen. In der derzeitigen Planung wird von einer Nutzungsfläche von ca. 340 m² ausgegangen, was sechs Stellplätzen entspricht – davon vier für Besucher und zwei für Mitarbeitende. Dies wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern dem Investor auf andere Weise verbindlich vorgegeben, beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder im Zusammenhang mit der Verkaufsabwicklung des derzeit im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücks.

Garagen, Carports und Stellplätze sind aufgrund der Nähe zur nördlich verlaufenden Eisenbahnstrecke im Norden konzipiert. Stellplätze entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind ausschließlich für Mitarbeiter und Besucher der Stadtbücherei vorgesehen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen, Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Versorgungsanlagen sowie Nebenanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt von weniger als 75 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die maximal zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten.

5.6. Lärmschutz

Wie unten in Kapitel 6 beschrieben, sind aufgrund der Nähe zur nördlich verlaufenden Eisenbahnstrecke passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies wird im Bebauungsplan in Form von Bau-Schalldämm-Maßnahmen für die jeweilige Gebäudefassade festgesetzt. Darüber hinaus werden Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Büroräume sowie Außenwohnbereiche festgelegt.

5.7. Erschließung

Das Baugebiet wird über die Kirchstraße erschlossen. Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen sowie Telekommunikationsanlagen sind bereits vorhanden.

Im Plangebiet verläuft östlich eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,0 m, um zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu gelangen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Nutzungsbereich I ist teils weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Vorkehrungen für den Brandschutz sind daher erforderlich. Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge im Nutzungsbereich I wurde mit einer Schleppkurve mit einem Außenradius von 10,5 m geprüft. Brüstungshöhen zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen (zweiter Rettungsweg gemäß Art. 31 BayBO) sind mit mehr als 8 m über Gelände gegeben. Eine entsprechende Beachtung ist in der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung von den Bauherren sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt.

5.8. Grünordnung

Durch Festsetzungen zur Durchgrünung werden ein ansprechendes Ortsbild, eine Verringerung der Auswirkungen des Eingriffs in die Natur und Nachbarschaft sowie eine Erhöhung der Wohnqualität innerhalb des Gebiets erzielt.

Nicht überbaute und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigte Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit Laubbäumen bzw. Obstbäumen (mindestens 1 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche) sowie Strauchgehölzen (mindestens 5 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche) zu bepflanzen. Um eine

Bepflanzung auf den mit der Tiefgarage unterbauten Flächen zu ermöglichen, wird eine Bodenüberdeckung von mindestens 80 cm, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 150 cm, festgesetzt.

Zulässig sind nur standortgerechte und klimaresistente Laubbäume bzw. Obstbäume sowie Sträucher aus gebietseigenem Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 sowie heimische Obstbäume. Dies soll sicherstellen, dass sie sich einerseits möglichst gut in die Umgebung einfügen und zur Artenvielfalt beitragen und andererseits möglichst widerstandsfähig sind. Eine Mindestqualität wird festgelegt, sodass die gewünschten Effekte der Begrünung möglichst schnell eintreten.

Im Bereich des Spielplatzes sind giftige Pflanzen nicht zulässig.

5.9. Artenschutz

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die abzureißenden Gebäude aufgrund ihrer Bauweise und Lage grundsätzlich als Sommerquartier für Fledermäuse bzw. als Nistplatz für gebäudebrütende Vogelarten – einschließlich artenschutzrelevanter Arten – geeignet sind. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen die Gebäude nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar abgerissen werden.

Um einen Beitrag zum Schutz der an den Gebäuden brütenden Vögel und Fledermäuse zu leisten, wird festgesetzt, dass pro neuem Gebäude mindestens vier Nisthilfen (zwei für Fledermäuse und zwei für Vögel) am Baukörper oder an geeigneten Bäumen anzubringen sind.

5.10. Sonstige Hinweise

Im Rahmen der 1. Auslegung des Bebauungsplans wurden Hinweise des BLfD gegeben, dass Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs zu vermuten sind (siehe Kapitel 3.5 oben) und dass das Vorhaben daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigt sowie gegebenenfalls einer archäologisch qualifizierten Voruntersuchung bzw. qualifizierten Begleitung des Oberbodenabtrags bedarf. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB

(Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu sind hier zu finden: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de). Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen sind hier zu finden: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Deutsche Bahn hat ebenfalls Hinweise zum Vorhaben in der Bahnnähe gegeben, die sowohl im Bebauungsplan als auch nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden. Für Bepflanzungen, die Niederschlagswasserbeseitigung, Beleuchtungsanlagen, Einfriedungen bzw. Lärmschutzeinrichtungen sowie Bauarbeiten in Gleisnähe sind die jeweiligen Vorgaben der Deutschen Bahn zu beachten. Unter anderem ist die Grundstücksgrenze entlang der Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die vollständige Stellungnahme der Deutschen Bahn ist dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

5.11. Flächenbilanz

	Fläche (im m ²)	Anteil (im %)
Geltungsbereich	4.844	100
davon private Verkehrsfläche	367	8
davon Nettowohnbaufläche	4.477	92

6. Immissionsschutz

6.1. Schalltechnischen Untersuchung

Aufgrund der Nähe zur nördlich verlaufenden Eisenbahnstrecke 5600, München-Ost – Simbach, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, wobei die zu erwartenden Geräuschemissionen des Schienenverkehrs auf das Vorhaben berechnet und beurteilt wurden, um daraus Anforderungen an den Baukörper zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ableiten zu können. Die ACCON GmbH wurde mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt (Bericht-Nr. ACB-0323-236042/02, Stand 03.03.2023, Anlage 1 der Begründung). Unten folgt eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms werden sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Teil überschritten. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Räumlichkeiten sollte daher durch die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen geschaffen werden. Nach der Normenreihe DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 ergibt sich ein gesamtes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von bis zu 40 dB für Gebäude 1. An Gebäude 2 sind die Mindestanforderungen von 30 dB umzusetzen.

6.2. Erschütterungstechnischen Untersuchung

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schwingungsimmissionen auf das Vorhaben wurde die ACCON GmbH mit der Erstellung einer erschütterungstechnischen Stellungnahme beauftragt (Dokument-Nr. 236042/3, Stand 09.03.2023, Anlage 2 der Begründung). Unten folgt eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

Auf Grundlage durchgeführter Erschütterungsmessungen in der Nähe des Plangebietes kann die Aussage getroffen werden, dass durch den Bahnbetrieb die Plangebäude keinen schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Erschütterungen im Sinne der DIN 4150-2 ausgesetzt sein werden. Gebäudeschäden im Sinne der DIN 4150-3 sind ebenfalls nicht zu erwarten. Unter diesen Voraussetzungen sind keine Erschütterungsschutzmaßnahmen umzusetzen.

7. Umweltbelange und Nachhaltigkeit

Wie oben erwähnt, ist eine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) im beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Hier erfolgt lediglich eine überschlägige Zusammenstellung der Auswirkungen der Planung.

Bei dem vorliegenden Vorhaben wird Wohnraum durch eine Verdichtung des Innenbereichs geschaffen, zum Schutz noch unbebauter Flächen im Außenbereich.

Dank gestalterischer Festsetzungen und der Grünordnung mit sichtabschirmenden Baum- und Strauchpflanzungen wird das Plangebiet gut in das Stadtbild und in die Nachbarschaft eingefügt.

Mit der vorliegenden Planung steigt die Versiegelung der Fläche, was Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt hat. Die Auswirkungen werden jedoch durch die festgelegte Grünordnung und die Nutzung von versickerungsfähigen Belägen gemildert.

Wie oben erwähnt, befinden sich im Plangebiet keine Schutzgebiete oder naturschutzfachlich schutzwürdigen Flächen und keine Boden- und Baudenkmäler. Aufgrund der relativ geringen Größe des Gebiets ist von geringen Auswirkungen auf das Lokalklima auszugehen. Die festgelegte Grünordnung mit gebietseigenem Gehölz kann hier zur Artenvielfalt sowie zu einer verbesserten Luftqualität beitragen.

Artenschutz ist ein wichtiger Aspekt in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Nachverdichtung, da dieser Prozess oft bestehende Strukturen und Lebensräume zeitlich versetzt verändert. Häufig werden ältere Gebäude von Fledermausarten, die alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Winterquartier bzw. Wochenstube genutzt. An den Gebäuden können sich auch Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten befinden. Da sich diese Nutzung im Laufe der Zeit ändern kann, kann dieser Aspekt bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht abschließend bearbeitet werden. Der Artenschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung bzw. bei der Vorhabenplanung und -umsetzung zu beachten. Im Bebauungsplan wird auf den Artenschutz hingewiesen.

Wie oben erwähnt, werden im Plangebiet Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete durch den Schienenverkehrslärm überschritten, und Schallschutzmaßnahmen sind

erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Im Bebauungsplan wird auf den Immissionsschutz hingewiesen.

Durch mehrgeschossige Gebäude werden 47 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen geschaffen, in fußläufiger Entfernung zu zentralen Versorgungseinrichtungen einschließlich des Bahnhofs. Die Gebäude sind darüber hinaus als Effizienzhaus geplant. Damit entsteht eine Siedlung, in der die Einwirkungen auf das Klima möglichst gering gehalten werden.

Mit der Festlegung einer Mindesthöhe für das Erdgeschoss über dem Gelände sowie mit dem Hinweis auf das zunehmende Starkregenrisiko wird auf zunehmende Extremereignisse eingegangen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sorgen dafür, Wasser zurückzuhalten und Schatten zu spenden, um zunehmende Trocken- bzw. Hitzeperioden zu überbrücken.