Bebauungsplan

„Zentraler Innenstadtbereich“

Begründung (Teil D)

Stadt Neutraubling
1. Bürgermeister Harald Stadler
Regensburger Straße 9
93073 Neutraubling

Entwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

Planverfasser:

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

Fassung: 22.10.2026

Verfahren nach §§ 3 (1), 4(1) BauGB

INHALT

1 Ausgangssituation ... 3
1.1 Lage, Fläche und Nutzung ... 3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Verfahrenswahl ... 4
2 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung ... 5
2.1 Erforderlichkeit, Planungsanlass; Ziel und Zweck der Planung ... 5
2.1.1 Planungsanlass ... 5
2.1.2 Bestandsentwicklung, städtebauliche Konzepte ... 6
2.1.3 Städtebauliche Analyse und Zielfokussierung ... 7
2.2 Planungsalternativen ... 9
3 Ziele der Raumordnung ... 9
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan ... 9
4 Städtebauliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften ... 9
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
4.2.1 Block Schlangenbau ... 10
4.2.2 Block 1 – 3, Block 5 ... 10
4.2.3 Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen ... 11
4.2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen ... 11
4.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 14
4.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen ... 14
4.3 Verkehrsflächen ... 16
4.4 Baugestaltung ... 16
5 Wesentliche Auswirkungen ... 17
5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur ... 17
5.2 Immissionsschutz ... 18
5.3 Denkmalschutz ... 18
5.4 Bodenordnerische Maßnahmen ... 18
5.5 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ... 18
5.6 Europäischer Gebietsschutz ... 18
5.7 Private Belange ... 18
6 Grünordnungsplanung ... 19
6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen ... 19
6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung ... 19
6.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 19
7 UMWELTBERICHT - ANLAGE ... 19
7.1 Einleitung ... 19
7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes ... 19
7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen ... 20
7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung ... 20
7.1.4 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans ... 20
7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne ... 20
7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes ... 20
7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) ... 20

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

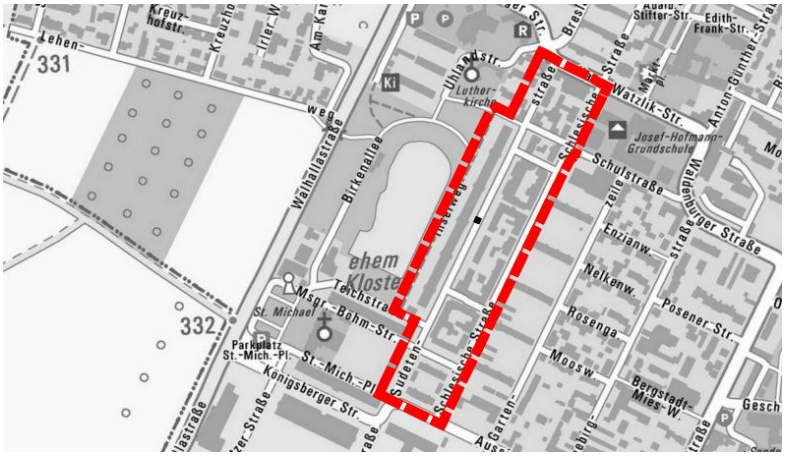
7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit 20
7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 20
7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden 20
7.2.4 Schutzgut Wasser 20
7.2.5 Schutzgut Klima / Luft 21
7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 21
7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 21
7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 21
7.2.9 NATUR2000-Gebiete 21
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung 21
7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung 21
7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen 21
7.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung 21
7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung 21
7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen 21
7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 22
7.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 22
7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 22
7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation 22
7.11 Planungsalternativen 22
7.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 22
7.13 Zusätzliche Angaben 22
7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren 22
7.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen 22
7.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt 22
7.14 Zusammenfassung 22

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

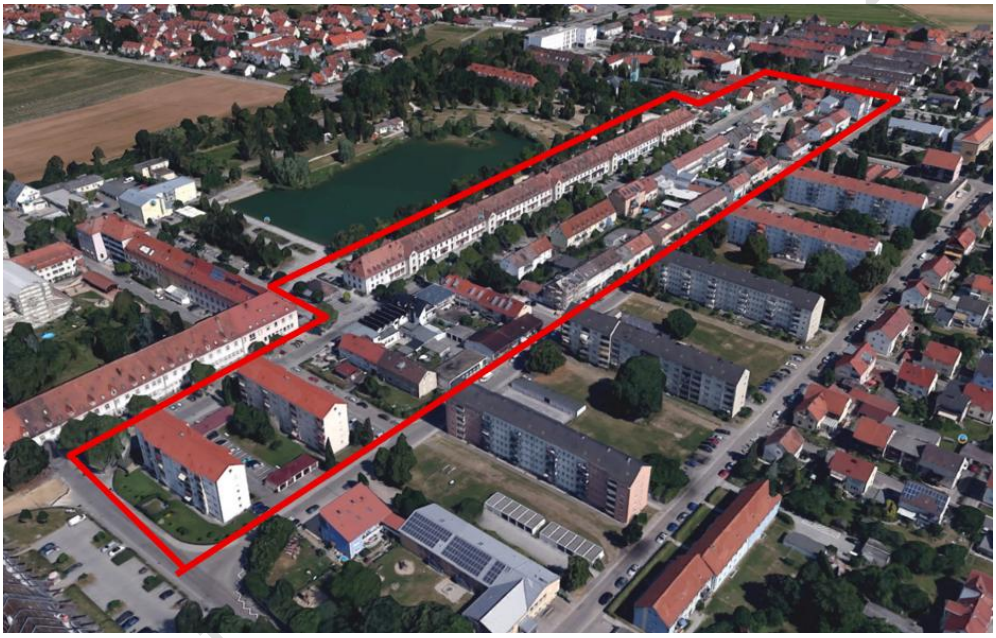
1 Ausgangssituation

1.1 Lage, Fläche und Nutzung

Die Planungsfläche liegt im bebauten Bereich von Neutraubling zwischen dem Neutraublinger See und der zeilenartigen Bebauung entlang der Schlesischen Straße. Im Norden wird das Plangebiet von der Hans-Watzlik-Straße begrenzt, im Süden von der Aussiger Straße.



Lageplan


Luftbild

Das Plangebiet umfasst (n. n.) ha.

Nutzung n. n.	Fläche	Anteil
xxx	x m²	x%
xxx	x m²	x%
	x m²	x%
	x m²	X %
	x m²	X %
Gesamt	x m²	**100 %**

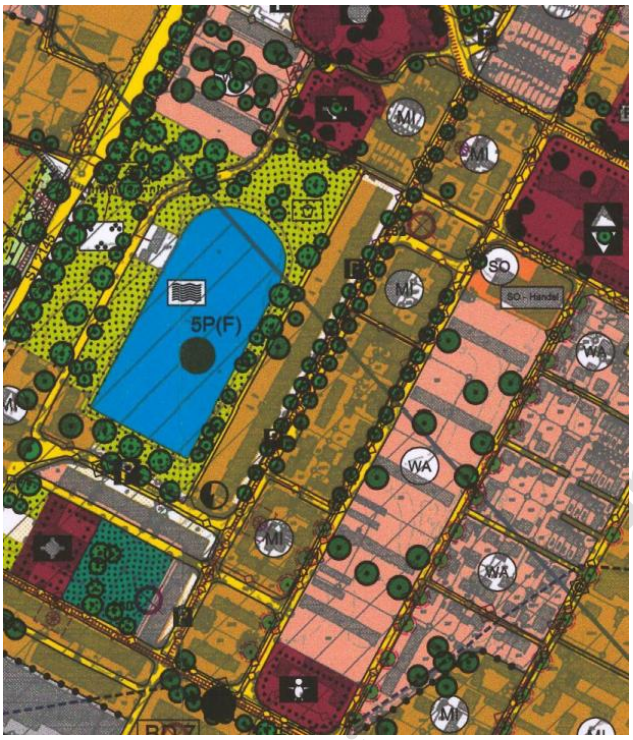
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Verfahrenswahl

Für größere Teile des Geltungsbereiches besteht zwischen der Sudetenstraße und der Schlesischen Straße ein **Bebauungsplan „Sudetenstraße / Schlesische Straße**“ aus dem Jahr 1993.

Eine 1. Änderung erfolgte im Jahr 1997. Diese Änderung umfasste den nordöstlichen Bereich entlang der Hans-Watzlik-Straße.

Dieser Bebauungsplan soll durch den vorliegenden Bebauungsplan vollumfänglich ersetzt werden. Die Sudetenstraße wird an der Westseite begrenzt vom ehemaligen Offiziersbau des Militärflughafens, der als “Schlangenbau“ bezeichnet wird. Für diesen Bereich besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt:



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gab es das urbane Gebiet noch nicht. Die Grundzüge und Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung können mit dem vorliegenden Bebauungsplan eingehalten werden, da im urbanen Gebiet genauso wie Mischgebiet eine Mischung zwischen den Hauptnutzungen Wohnen das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe beinhaltet sind. Lediglich die etwas erhöhten Lärmwerte Tags bei Gewerbelärm sowie die nicht zwingend vorgegebene Gleichwertigkeit der beiden Hauptnutzungen unterscheidet das urbane Gebiet von Mischgebiet. Das Entwicklungsgebot ist demnach berücksichtigt.

Sanierungsgebiet „Stadtmitte Neutraubling

Mit der Sanierungsatzung vom 19.8.2013 wurde die vormals bestehenden Sanierungsatzung „Stadtkern Neutraubling“ aufgehoben, dass Sanierungsgebiet neu festgelegt, das vereinfachte Verfahren und die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse gemäß § 144 BauGB beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde vom Stadtrat im April 2026 **ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)** beschlossen.

Die **Planaufstellung** erfolgt im **Regelverfahren** nach BauGB.

Vorentwurf i. ...ung vom 22.10.2026

2 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erforderlichkeit, Planungsanlass; Ziel und Zweck der Planung

2.1.1 Planungsanlass

Innerhalb des städtebaulichen Sanierungsgebietes bestehen im Bereich des Schlangenbaus (kein Bebauungsplan vorhanden) städtebauliche Missstände durch funktionale und gestalterische Defizite. Der bauliche Zustand des Schlangenbaus hats sich deutlich verschlechtert. Zudem besteht ein nicht unerheblicher Leerstand im Erdgeschoss auf Seite der Sudetenstraße.

Der Schlangenbau prägt das Stadtbild wesentlich. Bisher standen auf der Ostseite durch die erdgeschossigen Ladengeschäfte, freiberuflichen Nutzungen und zum Teil städtische Einrichtungen innenstadtrelevante Nutzungen insbesondere im Erdgeschoss im Vordergrund. Gegenüberliegend an der Ostseite der Sudetenstraße bestehen Geschäften, öffentlichen Nutzungen und Gastronomie.

Im gesamten Quartier verstärkt sich eine Tendenz zur Umnutzung von bisher nicht wohnbaulich genutzten Erdgeschossflächen zu Wohnungen. Gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan sind eine Reihe von Abweichungen festzustellen, die auch durch erteilte Befreiungen entstanden sind.

Bei gemischt genutzten Quartieren hat der Gesetzgeber in der Baunutzungsverordnung zwischenzeitlich zusätzliche Baugebiete und Instrumente geschaffen, die für den vorliegenden Planungsbereich geeignet erscheinen.

Mit der Einbeziehung des Schlangenbaus wird das Ziel verfolgt, die städtebaulichen Ziele und Funktionen des Quartiers entlang der Sudetenstraße, aber auch entlang der Schlesischen Straße, an die geänderten Rahmenbedingungen nach den Zielvorstellungen der Stadt anzupassen.

Wesentliches Ziel ist es, die Kongruenz der zulässigen Nutzungen zwischen dem Schlangenbau an der Westseite der Sudetenstraße und den bestehenden Nutzungen innerhalb des bisher wirksamen Bebauungsplanes an der Ostseite der Sudetenstraße zu erreichen.

Die Neuorientierung der Nutzungsteuerung soll auch berücksichtigen, welche Prioritäten unter Berücksichtigung eines zwischenzeitlich neu beschlossenen, integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in den beiden Straßenzügen verfolgt werden.

In Neujustierung der Planungsziele und insbesondere der detaillierten Inhalte ist auch deshalb erforderlich, weil durch den zunehmenden Mangel an Wohnraum und dem allgemeinen Planungsziels zum Vorrang der Innenentwicklung die baulichen Nachverdichtung an Bedeutung gewinnt. Erkennbar ist dabei, dass insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Fokus der Nachverdichtung steht. Zudem sind zahlreichen Änderungen und Erleichterungen durch den Bundes- und Landesgesetzgeber zwischenzeitig erfolgt.

Um die für die Innenstadt äußerst wichtige Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen zu erhalten und nachhaltig zu stärken, ist neben gestalterischen Maßnahmen im öffentlichen Raum insbesondere eine nach Abwägung sachgerechte „Schrankenbildung“ durch Bebauungsplanvorgaben zu überprüfen.

Der bisherige Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzungen in vielerlei Hinsicht einen eher engen Spielraum für Nutzungsänderungen, Nachverdichtung, Neu- und Ersatzbau.

Die straßenseitige, erdgeschossige Nutzungsstruktur hat sich insbesondere entlang der Schlesischen Straße in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Zudem ist an vielen Stellen ein schlechter Bauzustand zu konstatieren, was zu negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum führt.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

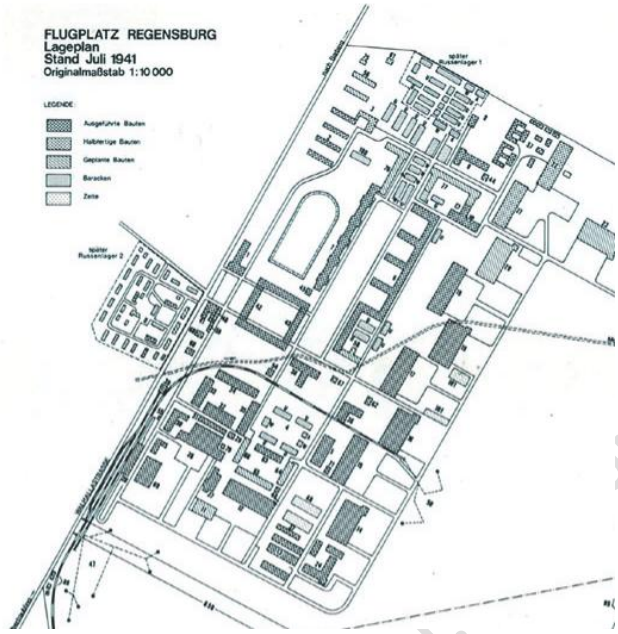
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die grundsätzliche Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erhalten und eine räumliche Fokussierung zu überprüfen, die längerfristig stadtgestalterischen ungünstige Leerstände vermeidet.

Planverfasser und Stadtrat sehen dabei das Erfordernis einer Differenzierung zwischen dem Quartier entlang der Sudetenstraße und dem Quartier entlang der Schlesischen Straße.

Im Plangebietes besteht zwischen der Sudetenstraße und der Schlesischen Straße eine städtebaulich durch einen Bebauungsplan vorgegebene Blockstruktur, entlang der Sudetenstraße prägt mit dem historischen, fast 300 m langen Gebäude des sogenannten „Schlangenbaus“ ein Überrest aus dem ehemaligen Militärflughafen das Stadtbild.

2.1.2 Bestandsentwicklung, städtebauliche Konzepte

Die städtebauliche Grundstruktur entstand aus dem ehemaligen Militärflughafen:



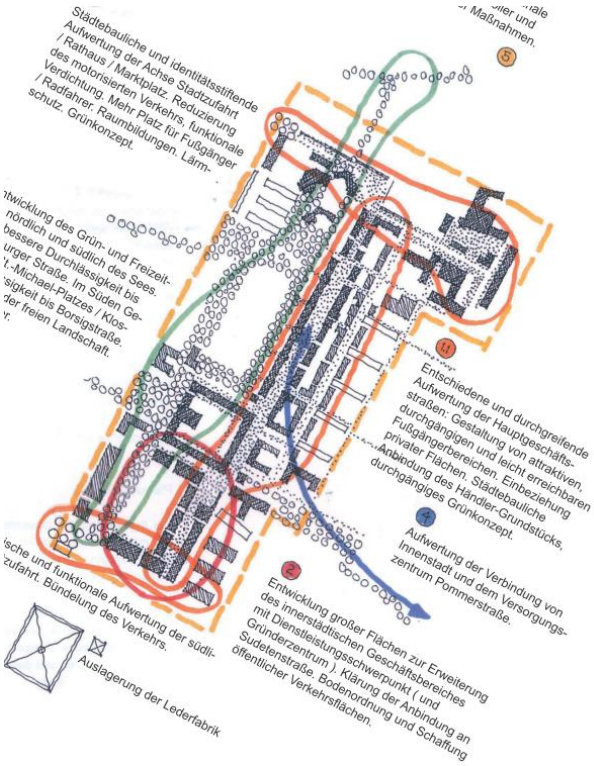
SBS Planungsgemeinschaft (2008): vorbereitende städtebauliche Untersuchungen (VU), Fortschreibung mit städtebaulichem Rahmenplan

Die ersten städtebaulichen Untersuchungen mit Rahmenplan fanden im Jahr **1991** statt. Als **Ziel** für die Innenstadt war die **Konzentration von Geschäftsnutzungen** und die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Geschäfte **entlang der Sudetenstraße, der Schlesischen Straße sowie der Hans-Watzlik-Straße zum Erhalt eines attraktiven konkurrenzfähigen Geschäftsbereiches** genannt. Dabei war auch der Erhalt der bestehenden Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe in den Blöcken zwischen Sudetenstraße und Schlesischer Straße als Ziel genannt. Wichtig war dabei auch eine differenzierte Entwicklung des bisher gleichförmig ausgebauten Straßensystems unter Einbeziehung bisher privater Grundstücksflächen.

Bei der Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung im Jahr **2002-2008** wurden vom beauftragten Planer noch keine befriedigenden Erfolge bei der Aufwertung des Geschäftsbereiches festgestellt. Empfohlen wurden eine erweiterte Betrachtung und ein Ersatz des Begriffes „Innenstadt“ durch Stadtmitte. Das **förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet** wurde erweitert.

Für den **Geschäftsbereich der Stadtmitte wurde ein kooperatives Verfahren** von öffentlichen und privaten Akteuren zur Aufwertung vorgeschlagen. Vom beauftragten Städteplaner wurden bei der **Gestaltung der Sudetenstraße weiterhin Schwächen und Mängel** angesprochen. Insbesondere wurde das fehlende Gesamtkonzept hinsichtlich der Übergänge von öffentlichen Straßenräumen zu privaten Freiflächen vor den Geschäftsbereichen bemängelt.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026



SBS Planungsgemeinschaft (2008) VU-Fortschreibung

Die Neuerstellung **integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)** im Jahr 2024 mit Abschluss durch Stadtratsbeschluss im Jahr 2026 lautet das Fazit:

Die Stadt verfügt über wenig historische Bausubstanz. Jedoch bieten einige der erhaltenen Gebäude aus der Zeit als militärischer Betrieb großes Aufwertungspotenzial.

2.1.3 Städtebauliche Analyse und Zielfokussierung

Das Ziel, attraktive, **durchgängige leicht erreichbare Fußgängerbereiche entlang der Hauptgeschäftsstraße „Sudetenstraße“** und (untergeordnet) Sudetenstraße zu erreichen, wurde **zum Teil erreicht.**

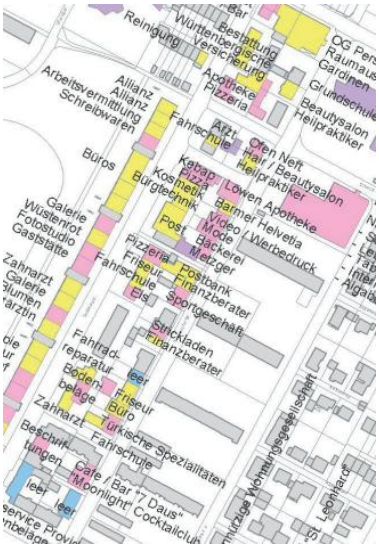
Durchgängigkeit und verbindende Strukturen wurden nach Sanierung des ehemaligen Löschteichs westlichen Stadtrand (nunmehr Neutraublinger See), der Neugestaltung des Sankt-Michael-Platzes, der Neugestaltung des Marktplatzes und der Verbindungen zum Rathausplatz sowie der Neugestaltung des Schulumfeldes inklusive Umgestaltung der Schulstraße den letzten Jahren konsequent und erfolgreich verbessert.

Trotz der starken Konkurrenz des großflächigen Verkaufsflächenangebots im südlichen Teil der Stadt im Bereich „Kaufpark“ und dem Ausgangszustand, dass sich die historische Stadtmitte auf Grundlage eines ehemaligen Militärflughafens entwickelt hat, verbleibt das wichtige städtebauliche Ziel, **die Identität der Stadtmitte durch ein zeitgemäßes Ineinandergreifen von öffentlichen Aufenthaltsräumen in hoher Qualität, Dienstleistung/Handel/Versorgung und einen wesentlichen Wohnanteil zu bewahren.**

Die Interaktion von privaten und öffentlichen Akteuren wird neben der Nutzung von Fördermöglichkeiten auch durch eine klare Rahmensetzung in Form von Bebauungsplänen erfolgen müssen.

Die Zielvorstellung, die an der westlichen Seite der **Schlesischen Straße** bestehenden Nutzungen würden eine zentrale Rolle für die Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des sogenannten „zentralen Innenstadt“ spielen, bestand aufgrund einer derzeit in dieser Form nicht mehr vorliegenden Nutzungsmischung. Zu diesem Zeitpunkt bestanden entlang der Schlesischen Straße südlich der Schulstraße noch ca. 16 Geschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe.

Vorentwurf d. Fassung vom 22.10.2026



SBS Planungsgemeinschaft (2008) VU-Fortschreibung

Bei den Erhebungen des Planverfassers konnten im gleichen Bereich im Jahr 2025 nur noch 12 vergleichbare Nutzungen (inkl. Cafes, Wettbüros und Bars) festgestellt werden (siehe Anlage zur Begründung, Realnutzung 2025).

In der Analyse der vergangenen Jahre ist erkennbar, dass die Nachfrage und auch die Vermietbarkeit in diesem Bereich für Betriebe der zentralen Versorgung und der Gastronomie zurückgegangen sind. Damit einher geht auch ein nicht unerheblicher **Leerstandsanteil** sowie ein nach öffentlicher Bewertung unbefriedigender baulicher Zustand entlang der Schlesischen Straße.

Der Planverfasser und Verwaltung schlagen deshalb vor, Dienstleistung-, Versorgungs- und Gastronomiebetriebe a**uf den städtebaulich wichtigeren Bereich der Sudetenstraße längerfristig zu fokussieren.** Mit der Entwicklung eines **urbanen Gebietes** und der darin vorgesehenen Möglichkeit, entlang der Schlesischen Straße im Erdgeschoss straßenseitig auch Wohnnutzungen zuzulassen, soll die Transformation dieses Bereiches erleichtert werden. 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.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war 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 kann. Auch unter Berücksichtigung des „Wohnungsbauturbos“ der Bundesregierung ergab 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 Stadt Neutraubling hält es demnach für erforderlich, Umnutzung, Sanierung und 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.

Deshalb ist es auch erforderlich, den bisherigen Bebauungsplan vollumfänglich durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen.

Vorentwurf d. Fassung vom 22.10.2026

2.2 Planungsalternativen

Die Alternative, im Bereich des Schlangenbaus keinen Bebauungsplan aufzustellen, kam nicht infrage, da zur Zielerreichung eine einheitliche städtebauliche Ordnungsvorstellungen entlang der Sudetenstraße besteht und auch über Bebauungsplanfestsetzungen öffentlich abgesichert werden soll.

Gemäß den vorangegangenen Darlegungen zum Planungsanlass ist erkennbar, dass der bisher für die Blockbebauung bestehende Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß ist und seine Aufgaben zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der vorliegenden Form kaum mehr erfüllen kann.

Die Vielzahl der zu ändernden Komponenten lässt lediglich eine Änderung des bisherigen Bebauungsplanes als nicht sachgerecht erscheinen.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Vorrang der Innenentwicklung und Anbindegebot sind durch den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Neutraubling ist als Mittelzentrum eingestuft.

4 Städtebauliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietskategorie „**Urbanes Gebiet“ des § 6a BauNVO** gibt der Stadt die Möglichkeit, die Entwicklung des bebauten Gebiets in Dichte und Mischung planerisch zu steuern. Sie erlaubt eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Kultur einer im Vergleich zum bisherigen Mischgebiet breiter angelegten und differenzierter regelbaren Nutzungsmischung. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ (Leipzig Charta) kann damit Verkehr vermieden und die Entwicklung lebendiger öffentlicher Räume gefördert werden. Dies wird unterstützt durch die Möglichkeit differenzierter Schallschutzanforderungen und besonderer Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und zum Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Baugebiet.

Um die angestrebte Fokussierung der Dienstleistungsfunktionen, Geschäftsbereiche und ergänzende Gastronomie auf den Bereich der Sudetenstraße zu erreichen, ist eine Differenzierung des urbanen Gebietes notwendig.

In der Teilfläche **MU1** werden entsprechend diesem Ziel erdgeschossige Wohnnutzungen an der Straßenseite zugelassen.

Die Teilflächen des **MU1** erstrecken sich demnach auf die bestehenden Geschäftsbereiche entlang der Hans-Watzlik-Straße sowie die auf weitgehend durch Geschäftsbereiche im Erdgeschoss geprägten Abschnitte entlang der Sudetenstraße bis zur Einmündung der Monsignore-Böhm-Straße. Bei der Festlegung war zu berücksichtigen, dass in Teilbereichen genehmigte Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss bestehen. Hier überwog in der Abwägung der Belang der bestehenden Nutzungen, sodass für diese Bereiche die Teilfläche **MU3** gebildet wurde. In diesen Teilflächen ist im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmeregelung dient dazu, im Zweifelsfall nach dem Rücksichtnahmegebot die im unmittelbaren Umfeld vorliegenden Geschäftsbereiche entsprechend zu priorisieren und zu schützen.

In den Teilflächen **MU2** erfolgte der Ausschluss von straßenseitigen, erdgeschossigen Wohnnutzungen nicht. Im Block 1 ist die Festsetzung dieser Teilfläche durch die weit überwiegende Wohnnutzung erforderlich, auch wenn auf der gegenüberliegenden Seite mit dem Schulgelände eine

Vorentwurf d. Fassung vom 22.10.2026

öffentliche Nutzung den öffentlichen Raum mitprägt. In der Sudetenstraße bestehen zwischen Hans-Watzlik-Straße und Schulstraße beidseits mehrere Wohnnutzungen, sodass auch hier die entsprechende Teilflächenbildung begründet ist. Im Block 3 besteht ein Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung an der Sudetenstraße, die ebenfalls diese Teilflächenbildung begründet, obwohl an dieser Stelle aufgrund der Bedeutung des öffentlichen Raums eine erdgeschossige Dienstleistungs- oder Geschäftsnutzung wünschenswert wäre.

Der Block 4 im südlichsten Teil des Geltungsbereiches prägt durch seine ausschließliche Wohnnutzung nicht den Geschäftsbereich, vielmehr ist der als Fortsetzung des Wohnquartier Gartenzeile zu sehen.

Für alle Teilflächen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Gegen Tankstellen spricht die kleinstrukturierte Innenstadtlage, gegen Vergnügungsstätten die im Umfeld vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen und Kitas).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Block Schlangenbau

Für das Quartier „Schlangenbau“ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die ortsbildprägende Gebäudekubatur weitestgehend beizubehalten. Aus diesem Grund erfolgt eine allseitige Festlegung von Baulinien. Die zulässige Grundfläche orientiert sich bei der GRZ1 am Gebäudebestand.

Für die GRZ2 erfolgt ebenfalls die Festlegung einer absoluten zulässigen Grundfläche, die jedoch über dem Bestand hinaus insbesondere auf der Westseite (Seeseite) ausreichend Flexibilität für die Anlage von Nebenanlagen bietet. Die Festlegung von 7.500 m² Summenmaß überbaubarer Grundstücksfläche beinhaltet die derzeitigen, bestehenden Grundflächen der Hauptgebäude und der Nebenanlagen und berücksichtigt darüber hinaus die Möglichkeit, auf der Seeseite zusätzliche (zum Beispiel Terrassen) anzulegen. Das zusätzliche Potenzial über den Bestand hinaus umfasst dabei ca. 200 m² und orientiert sich an der angemessenen Annahme, dass ca. 17 Terrassen mit einer Größe von 3 × 4 m auf der Seeseite erforderlich werden sollten, sofern auf der Seeseite auch im Erdgeschoss Wohnnutzungen entstehen sollten. Somit sind sowohl die öffentlichen Belange zum Erhalt des Grundcharakters am Übergang des Schlangenbaus zur parkartigen Grünfläche am See sowie die Belange des Grundstückseigentümers für die Zukunft ausreichend berücksichtigt.

Um das gesamte, für das Stadtbild sehr wichtige Erscheinungsbild langfristig abzusichern und um ein gegebenenfalls denkbares „Windhundrennen“ bei den Grundflächen zu vermeiden, wird im weiteren Verfahren gegebenenfalls eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Die 10.000 m² liegen dabei etwas unterhalb der bisherigen Grundstücksgröße.

4.2.2 Block 1 – 3, Block 5

Im Block 1 war bereits bisher eine GRZ von 0,8 festgelegt. In den Blöcken 2, 3 und 5 lag die bisherige GRZ bei 0,7.

Die Bestandsanalyse ergab, dass in einigen Teilbereichen bereits eine gesamte GRZ von ca. 0,9 besteht (z. B. Flurnummern 230, 278).

Unabhängig von der Frage, ob alle baulichen Anlagen für die Berechnung der Gesamt-GRZ zulässigerweise errichtet wurden, ist im Rahmen der Abwägung der Bestand und somit der Belang der Grundstückseigentümer ausreichend zu berücksichtigen. Demgegenüber steht der öffentliche Belang, eine unangemessene Versiegelung hinsichtlich der Klimafolgen zu vermeiden.

Mit einer Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 in den Blöcken 1-3 und 5 ist ein Kompromiss zwischen Nachverdichtungsmöglichkeiten, Bestandsschutz sowie den Klimafolgen ausreichend gewährleistet.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

Im wohnbaulich geprägten Block 4 verbleibt es bei einer GRZ von 0,4.

4.2.3 Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

im **Block 1** erfolgt (wie bisher) eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse.

Entlang der Sudetenstraße und der schlesischen Straße werden mindestens 2, maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl ist notwendig, um die städtebaulich erforderliche Raumkante zu erreichen. Die Höchstzahl orientiert sich am bisherigen Bebauungsplan. Entlang der Schulstraße sind wie bisher 2 Vollgeschosse zulässig. Entlang der Hans-Watzlik-Straße wurde die zulässige Vollgeschosszahl entsprechend dem Bestand auf bis zu 4 erhöht.

Im **Block 5** sind 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um auch hier die gegenüber der Sudetenstraße erforderliche Raumwirkung zu erreichen. Bisher waren hier maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im **Block 2a bis 2c** orientiert sich die zulässige Zahl der Vollgeschosse in etwa am bisherigen Bebauungsplan. An den Hauptstraßen waren maximal 3 Vollgeschosse zulässig, es ergab sich jedoch eine etwas unbestimmte Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt letztlich das Ziel, auch hier entlang der Hauptstraßen mindestens 2 Geschosse zur Raumbildung vorzugeben. Entlang der Seitenstraßen erfolgt eine Abstufung auf maximal 2 Vollgeschosse.

Im **Block 3** wird diese Systematik fortgesetzt, an der südlich angrenzenden Seitenstraße sind wie im bisherigen Bebauungsplan 3 Vollgeschosse zulässig.

Nach dem bisherigen Bebauungsplan waren im **Block 1 und Block 3** eingeschossige, mit Flachdach begrünte Hauptgebäude im inneren Teil des Blocks zulässig. Diese Systematik wird im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten.

Im **Block 4** orientiert sich der Bebauungsplan an den bisherigen Festsetzungen. Lediglich die im Innenblock bisher zulässigen, eingeschossigen Pultdachbauten werden nicht weiterverfolgt, da die Belange der gesunden Wohnnutzung und des Klimawandels hier überwiegen und ein Begrünter, von Hauptgebäuden freibleibender Innenhof entstehen sollte. Die im Innenhof bestehenden Stellplätze könnten zukünftig in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die entsprechende Aufenthaltsqualität verbessern.

Für das Quartier **Schlangenbau** wird keine Vollgeschosszahl festgelegt, da hier zum Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudes eine Festsetzung erfolgt, die die Höhe der baulichen Anlagen im Wesentlichen auf den Bestand festschreibt. Lediglich ein für technische Sanierungen erforderliche Spielraum von +/- 0,3 m wird zugelassen.

4.2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen

Im **Block 1** war es aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen. Die geschlossene Bauweise ist im Bestand nicht konsequent umgesetzt.

Zwischen den Flurnummern 227 und 229 sowie 232 und 237 besteht keine geschlossene Blockrate Bebauung. Die Ursprünge Bebauungsplans auf vor, dass Gebäude Sudetenstraße 40 bis an die südliche Grundstücksgrenze ohne Abstandsflächen anzubauen. Diese Festsetzung wird nicht weiterverfolgt, um die bestehende und versiegelte begrünte Fläche zu erhalten. Ohne diesen Erhalt wäre eine Überschreitung der zulässigen maximalen Grundfläche zu befürchten. Somit überwiegen die Aspekte, die für den Erhalt der derzeitigen Baustruktur in diesem Bereich sprechen.

Vorentwurf in Fassung vom 22.10.2026

Auf den Flurstücken 231 und 234 ist eine doppelhausartige Bauweise entstanden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Doppelhäusern widerspreche der städtebaulichen Grundstruktur.

Vielmehr ist es für die städtebauliche Grundstruktur entlang der gesamten Sudetenstraße und Schlesischen Straße notwendig, die bereits bestehende und im ursprünglichen Bebauungsplan vorgegebene straßenseitige Gebäudeflucht weiterhin festzulegen.

Das straßenseitige Gebäude auf Flurnummer 236 ist in offener Bauweise entstanden. Der bisherige Bebauungsplan sah für diesen Block vor, im Innenblock eine städtebauliche „Teppichbebauung“ zu ermöglichen. Diese historische, für Innenblöcke typische eingeschossige Bebauung wurde im bisherigen Bebauungsplan auf Nichtwohnnutzungen begrenzt. Der bisherige Bebauungsplan bezeichnete dies als besondere Bauweise, was einer abweichenden Bauweise entspricht. Für diese Teppichbebauung war ein allseitiger Grenzanbau zugelassen. Dieses System wurde im Bestand teilweise umgesetzt und wird deshalb zum Erhalt dieser besonderen städtebaulichen Struktur auch im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten.

Bei **Block 2b** war eine ergänzende Regelung hinsichtlich der Bauweise entlang der Sudetenstraße erforderlich. Die im bisherigen Plan enthaltenen und in der Realität zum Teil vorhandenen eingeschossigen Anbauten liegen derzeit auf privaten Grundstücksflächen. Die Festlegung der angrenzenden Verkehrsfläche erfolgte wie im bisherigen Bebauungsplan, somit unabhängig der tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Die Stadt verfügt über entsprechende Gestattungsverträgen für Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücksflächen. Zudem soll weiterhin die Möglichkeit des Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nummer 3 BauGB sowie der Übernahmemöglichkeit nach § 40 Abs. 1 Nummer 5 BauGB erhalten bleiben.

In **Block 2c** besteht eine städtebaulich weitgehend prägnante Blockrandbebauung. Zur Absicherung dieser städtebaulichen Struktur sind an den Blockaußenseitern Baulinien festgesetzt. Zum Erhalt dieser Struktur war festzulegen, dass an der Blockaußenseite entlang dieser festgesetzten Baulinie angebaut werden muss. In Teilbereichen ist eine Erweiterung der mindestens 2-geschossigen, die strukturprägenden Gebäude zugelassen. So wie im bisherigen Bebauungsplan beinhaltet, können auf der Seite der Sudetenstraße eingeschossige Flachdach- Vorbauten errichtet werden. Die Klarstellung war erforderlich, da in geschlossener Bauweise grundsätzlich Hauptgebäude über alle Geschosse ohne seitliche Grenzabstände zu errichten wären. Somit war es entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan erforderlich, für diese Anbauten keine Bauweise festzulegen.

Bei vorhandener Bebauung ist es grundsätzlich schwierig, eine vollständige geschlossene Bauweise festzusetzen. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber für Fälle, in denen wegen vorhanden Bebauungen ein Anbau an die Grundstücksgrenze nicht möglich ist, Abweichungen für diese Fälle § 22 Abs. 3 BauNVO normiert. Auf der Grundlage der hierzu in der Landesbauordnung enthaltenen spezifischen Vorschriften hat die Bauaufsichtsbehörde über diese Erforderlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Bei dieser Entscheidung wird sie insbesondere Sicherheitsaspekte (Brandschutz) und Gesundheitsaspekte (Belüftung und Belichtung) prüfen. Hierbei sind auch die vorhandenen Merkmale der Bebauung, die formell und materiell rechtmäßig sind, zu berücksichtigen.

Im **Block 4** war im bisherigen Bebauungsplan geschlossene Bauweise festgelegt. In der Planzeichnung des bisherigen Plans waren dabei jedoch Baugrenzen beinhaltet, die auf eine offene Bauweise schließen lassen. In der Abwägung war zu berücksichtigen, dass die vorhandene Grundstücksfläche einen seitlichen Grenzanbau nur nach innen gerichtet ermöglichte. In diesem Bereich besteht jedoch keine Grundstücksgrenze. Insofern kann die vorhandene städtebauliche Struktur auch durch eine offene Bauweise erhalten werden, da die bestehenden Gebäude keine Gesamtlänge von mehr als 50 m aufweisen. Auf die Festsetzung einer die Belange der Grundstückseigentümer stärker einschränkenden) Baulinie für Gebäude entlang der Sudetenstraße und Schlesischen Straße lagen keine städtebaulichen Gründe mehr vor. Die im bisherigen

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Gebäude wurden bis heute nicht errichtet. Die städtebauliche Struktur in diesem Blog entspricht eher der zeilenartigen Wohnbebauung östlich der Schlesischen Straße. Entlang der Sudetenstraße wäre eine raumbildende Baulinie gegenüber der Blockbebauung an der Sudetenstraße Str. 8, 8a und 8b städtebaulich wünschenswert.

Andererseits würde das Ziel einer durch entsprechende erdgeschossige Nutzungen geprägten Geschäftsstraße nur erreichbar sein, wenn in diesem Bereich Wohnnutzungen im Erdgeschoss straßenseitige ausgeschlossen werden. Wie bereits erläutert, fokussiert sich der Bebauungsplan hinsichtlich dieser einschränkenden Vorgabe räumlich auf die für die Stadtstruktur in der Zukunft realistischen Abschnitte (Bereiche entlang des Schlangenbaus) für dieses Ziel.

Der **Block 5** war bisher Bestandteil des Bebauungsplanes, sodass diese räumlichen Bereiche auch im vorliegenden Plan beinhaltet sind. Die ursprünglich beabsichtigte geschlossene Bauweise konnte bis heute nicht vollständig umgesetzt werden. Vielmehr ist dieser Bereich als östliches Ende der Reihenhausbebauung zwischen Sudetenstraße und Lutherkirche zu sehen. Eine geschlossene Bauweise mit Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze wäre auch nicht möglich, da ansonsten die private Zufahrt zu den Reihenhäusern von der Sudetenstraße aus nicht mehr möglich wäre. Insofern wird in diesem Bereich die geschlossene Bauweise durch eine abweichende Bauweise ersetzt. Die Abweichung gegenüber einer offenen Bauweise besteht darin, dass durch die festgesetzten Baulinien entlang der Sudetenstraße zur städtebaulich gewollten Raumbildung zum Beispiel auf Flurnummer 96 das Hauptgebäude bis zur südlichen Grundstücksgrenze zulässigerweise errichtet werden soll. Dies ist im Rahmen der Abwägung auch zumutbar, da zum einen die Betroffenheit des südlich gelegenen Grundstückes hinsichtlich der bauordnungsrechtlich verfolgten Schutzziele aufgrund der Reihenhauszufahrten nicht erheblich ist, andererseits für die Bebauung der Flurnummer 96 die bestehende Garage an der südlichen Grundstücksgrenze auch gebäudeintegriert mit Anbau an die Baugrenze zumutbar ist. Die Abweichung besteht auch darin, dass an die westliche Grundstücksgrenze aufgrund der Reihenhausbebauung (somit an der Grenze des Geltungsbereiches) angebaut werden muss. Die alternative Festsetzung von Hausgruppen nach § 22 Abs. 2 BauNVO wäre aufgrund der Tatsache, dass nur der östlichste Kopfbau der Reihenhäuser im Geltungsbereich liegt, zu unbestimmt. Typischerweise wäre für eine Reihenhausbebauung mit Gesamtlänge über 50 m eine geschlossene Bauweise erforderlich, bei der die sogenannten Endhäuser seitlichen Grenzabstand einhalten. Auch dies ist hier nicht gewünscht, da zur Raumbildung gegenüber der Sudetenstraße die östlichen Endhäuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden sollen. Auf Flurnummer 81 und 94 ist dieses Ziel noch nicht erreicht, im Rahmen der städtebaulichen Abwägung jedoch zumutbar, da auch hier über die Zufahrt von der Sudetenstraße die erforderlichen Stellplätze gebäudeintegriert errichtet werden könnten.

Im südlichen Grundstücksteil Flur Nr. 81 ist zwischenzeitlich die städtebaulich gewollte Raumkante gegenüber der Sudetenstraße durch einen zweigeschossigen Neubau erreicht worden. Dieser Neubau versteht sich nicht als Fortsetzung der weiter nordwestlich befindlichen Reihenhausbebauung insofern musste dieses Gebäude mit Grenzabstand gegenüber dem westlichen Nachbargrundstück errichtet werden. Somit liegt hier eine Abweichung gegenüber den weiter nördlich befindlichen Reihenhausbebauung vor, in der Festsetzung zur Bauweise abweichend normiert werden musste.

Für den **Schlangenbau** sind zum Erhalt dieser historischen und stadtbildprägenden Gebäudestruktur allseitig Baulinien festgesetzt. Eine offene Bauweise liegt nicht vor, da die Gebäudelänge erheblich über 50 m liegt. Eine geschlossene Bauweise liegt nicht vor, da das gesamte Gebäude derzeit auf einem Grundstück liegt. Die abweichende Bauweise war gegenüber der Alternative, keine Bauweise festzulegen, dennoch erforderlich, da eine Grundstücksteilung nicht auszuschließen ist. Damit war es erforderlich, in diesem Fall den seitlichen Grenzanbau zum Einhalten der Baulinien klarstellend als abweichende Bauweise festzulegen.

Vorentwurf i. d. F. vom 22.10.2026

4.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung von Baulinien folgte dort, wo mindestens zweigeschossige Gebäude wesentliche Raumkanten und somit eine Raumbilddung gegenüber dem öffentlichen Raum entfalten sollen.

Die Festlegung entsprechend weitgehend den bisherigen Bebauungsplan. Lediglich in den funktional untergeordneten Seitenstraßen ist in Teilbereichen bisherige bauliche durch eine Baugrenze ersetzt.

Im **Block 4** wurde aufgrund der Prägung als Wohnbaufläche auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Das bisherige System der eingeschossigen Anbauten entlang der Sudetenstraße an der Ostseite wurde beibehalten.

Für bestehende Zufahrtsbereichen entlang der Sudetenstraße und Schlesischen Straße wurden Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Die Bestandsanalyse ergab, dass insbesondere in den Blockinnenbereichen das System der bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Vorgaben zur Geschossigkeit und zur Dachform weitgehend nicht umgesetzt wurden. Nachdem die Blockinnenbereich weniger prägend auf das Stadtbild und somit öffentlichen Belange wirken, eröffnet der vorliegende Bebauungsplan in diesen Bereichen eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit. In den **Blöcken 1 und 3** wurde dabei das System der sogenannten „Teppichbebauung“ beibehalten. In den Blöcken **2B und 2C** wurde die Baugrenze großzügiger festgelegt, um Anbauten und Nachverdichtungen der Blockrandbebauung nach innen zu ermöglichen. Andererseits verbleibt außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche in den Blockinnenbereich eine flexible Nutzungsmöglichkeit für Nebenanlagen und Nebengebäude.

Zudem war es für die Erreichbarkeit erforderlich, im **Block 3** einen (im Bestand bestehen) Anliegerweg festzusetzen und dabei die bestehenden Giebel der angrenzenden Gebäude durch Baulinien abzusichern. Nach öffentlichen Belangen steht jedoch einer durchgängigen Bebauung entlang der Schlesischen Straße ab dem ersten Obergeschoss nichts entgegen, eine entsprechende Regelung wurde in den Festsetzungen aufgenommen.

4.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze waren gemäß dem bisherigen Bebauungsplan nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies beinhaltete auch eine Festlegung innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Um bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Verkehrsraumgestaltung genügend Flexibilität zu ermöglichen, entfällt diese unnötig starre Festlegung. Die Stadt hält andere Mittel für geeigneter, innerhalb der als Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche, die noch zum Teil in Privateigentum liegen, entsprechende Gestaltungen und Nutzungen mit den privaten Eigentümern zu vereinbaren.

Beibehalten wird die Möglichkeit, **Tiefgaragen** in allen Quartieren (mit Ausnahme des Schlangenbaus) auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Damit sollen ausreichend flexible Möglichkeiten geschaffen werden ausreichend Stellplätze auch in einem verdichteten Quartier zu ermöglichen. Im Bereich des **Schlangenbaus** sollen Tiefgaragen wegen dem Ziel, die historische Situation zwischen Schlangenbau und ehemaligen Löschteich zu erhalten, nur in nördlichen Teilbereich zugelassen werden, da nur in diesem Bereich eine Zufahrt ohne Nutzung der Übergangszonen zwischen Schlangenbau und See und ohne Inanspruchnahme des Inselwegs möglich ist.

Die Festsetzung von **Flächen für Stellplätze** entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen **Block 2c und Block 3** ist erforderlich, um den städtebaulich erforderlichen Abstand zwischen der Südfassade des **Blocks 2c** und der Nordfassade des **Blocks 3** von Nebengebäuden freigehalten zu erreichen. Die Flächen werden bisher für Stellplätze genutzt. Dies soll aufgrund des Stellplatzmangels im gesamten Quartier auch weiterhin so beibehalten werden.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

Bei **Block 2b** ist durch die vollständige Blockrandbebauung keine Zufahrt oberirdischen Stellplätzen im Blockinnenbereich möglich. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung, dass in diesem Bereich außerhalb von überbaubaren Grundstückfläche nur Tiefgaragen zulässig sind.

In den **Blöcken 2c und Block 3** stellt sich die Situation differenzierter dar. Durch die nicht vollständig geschlossene Blockrandbebauung bestehen bereits Zufahrten zu innenliegenden Stellplätzen und Garagen, die nach dem bisherigen Bebauungsplan nicht zulässig wären. In der Abwägung waren mehrere Aspekte zu berücksichtigen. Zum einen besteht ein nicht unerheblicher Stellplatzmangel im gesamten Quartier. Insofern ist das Bestehen von Stellplätzen und Garagen für die Wohnnutzungen eine Entlastung für den Besucherverkehr der Geschäfte und Dienstleistungen im gesamten Geltungsbereich. Andererseits konnte das bisherige Ziel des Bebauungsplanes, im Innenbereich des **Blocks 2c** ausschließlich begrünte Grundstücksflächen als Privatgärten zu entwickeln, nicht vollständig umgesetzt werden. Um den Nachhaltigkeitsgrundsätzen und der Anpassung an den Klimawandel zu entsprechen, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen GRZ im **Block 2c** ohne weitere Überschreitungsregelungen. Lediglich durch ausreichend begründet Tiefgaragen kann die GRZ überschritten werden. Somit verbleibt zum einen genügend Flexibilität bei der Bereitstellung von Stellplätzen, andererseits werden die Ziele gesunder Wohnverhältnisse und die Berücksichtigung des Klimawandels durch diese Begrenzung noch ausreichend gewährleistet.

Im **Block 3** konnte die vorgesehene, erdgeschossige Teppichbebauung mit begrünten Flachdächern nur zum Teil umgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Garagenstellplätzen ergibt sich bereits aus der überbaubaren Grundstücksfläche. Um die bestehende Erreichbarkeit dieser Anlagen von der Schlesischen Straße aus sichern, ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Anliegerweg erforderlich, da ansonsten die notwendigen Grenzabstände zwischen den beiden direkt an diese Zufahrt angebauten Gebäude nicht eingehalten werden können. Auch hier war in der Abwägung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan zu berücksichtigen, dass mit der festgesetzten maximalen GRZ von 0,8 mindestens 20 % begrünte Flächen Quartier verbleiben müssen.

Bei freistehenden, oberirdischen Garagen im **Block 4** ergibt sich an der Sudetenstraße eine derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation. Die städtebaulich markante Blockrandbebauung um die denkmalgeschützte St. Michael-Kirche schließt gegenüber der Sudetenstraße mit einer klaren Raumkante ab. Der Geschäftsbereich entlang des Schlangenbaus entlang der Sudetenstraße setzt sich in diesem Bereich auch durch die bestehenden Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss fort. Der bisherige Bebauungsplan sah statt der derzeit bestehenden, für das Stadtbild unbefriedigenden Garagen eine maximal 3-geschossige Bebauung mit traufständigem Satteldach mit Baulinie an der Sudetenstraße vor. Nachdem sich das Grundstück grundsätzlich für eine Nachverdichtung eignet, ist im Rahmen der Abwägung dem Grundstückseigentümer zumutbar, bei Nachverdichtung diese städtebaulich anzustrebende Raumkante herzustellen. Für die erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage durchaus denkbar.

Dies lässt sich auch mit der festgesetzten GRZ von 0,4 vereinbaren, da für begrünte Tiefgaragen keine Anrechnung auf die GRZ erfolgt. Damit war es auch erforderlich, im **Block 4 Flächen für Garagen und Tiefgaragen** nur im Blockinnenbereich festzusetzen.

Der bisherige Bebauungsplan hat Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, Gewächshäusern und Einfriedungen grundsätzlich nicht zugelassen. Aus ortsgestalterischen Gründen ist dies nachvollziehbar, nicht jedoch für den Bereich der Blockinnenflächen. Zudem ist im Bestand festzustellen, dass eine Reihe von Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich bereits bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich beim Ausschluss von Nebenanlagen deshalb auf die für den öffentlichen Straßenraum (Geschäftsbereiche) wirksamen Bereiche sowie die Bereiche zwischen Uferweg und Westfassade des Schlangenbaus. Hierbei wird von der Ermächtigung

Vorentwurf i.d. Fassung vom 22.10.2026

Gebrauch gemacht, nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen für nicht überbaubare Grundstücksflächen in begründeten Teilbereichen einzuschränken.

4.3 Verkehrsflächen

nach dem städtebaulichen Ziel, den Geschäftsbereich auf die Sudetenstraße zu fokussieren, erfolgt in diesem Bereich die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches. Beinhaltet sind dabei die wichtige Verbindungsachsen zur Schulstraße, da hier eine wesentliche Frequentierung zwischen Wohngebieten, Schulzentrum und dem Neutraublinger See besteht.

Die Schlesische Straße ist hingegen zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das städtebauliche Ziel, die öffentliche Verkehrsfläche bis zu den Fassaden entlang der Baulinie zu erhalten bzw. zu entwickeln, verbleibt Bebauungsplan.

Entlang der Sudetenstraße orientiert sich die Begrenzung des **verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches** am bisherigen Bebauungsplan. Diese Fläche wird bis zur Fassade des Schlangenbaus geführt, an der Ostseite orientiert sich die Begrenzung am Bestand. Eine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich. Die Stadt verfügt über ausreichend Möglichkeiten wie Widmungen und Gestattungsverträge, die Umsetzung der städtebaulichen Ziele auch weiterhin zu verfolgen.

4.4 Baugestaltung

Bei den Hauptbaukörpern mit Satteldach liegen im gesamten Geltungsbereich weit überwiegend gemäß bisherigen Bebauungsplan **Putzfassaden** vor. Nur an sehr wenigen Stellen entspricht die Fassadengestaltung durch kleinflächige Platten oder Betonelemente den Vorgaben des Bebauungsplanes. Somit ist die Beibehaltung dieser Festsetzung im Grundsatz auch zumutbar.

Die Vorgaben zur **Dachgestaltung** dienen der Absicherung der städtebaulichen Qualitätsansprüche im zentralen Innenstadtbereich innerhalb einer Sanierungsatzung. Zu berücksichtigen war dabei insbesondere auch die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes. Andererseits erfolgte durch die vorliegende Bebauungsplanung in Teilbereichen eine sachgerechte und zeitgemäße Anpassung. Insbesondere die zu unbestimmte, bisherige Festsetzung zur Angabe einer „ungefähren“ Dachneigung mit der Vorgabe, dass die Neigung an ein bereits bestehendes Nachbargebäude gleicher Höhe anzupassen wäre, wurde nicht weiterverfolgt.

Die bisherige Festsetzung Ziffer 3.4, nachdem die **Traufhöhe** bei maximal ausgenutzte Geschosszahl für zusammenhängende Hauszeilen konkret und absolut festgelegt war, wurde nicht weiterverfolgt. Auch hier war bisher eine eher unbestimmte Festsetzung einer „ungefähren Traufhöhe“ mit der Bestimmung, dass die Höhe eines bestehenden Nachbargebäudes oder der Hauszelle zu übernehmen sei, nicht weiterverfolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan erweitert hinsichtlich der Dachformen und Dachneigung für die städtebaulich relevante Raumkante an der Ostseite der Sudetenstraße die Vorgabe, dass nur **Satteldächern**, jedoch mit einer **Spanne von 28° bis 35°** errichtet werden dürfen. An der Westseite bewirken die baugestalterischen Festsetzungen für den sogenannten Schlangenbau, dass dieses stadtbildprägende Gebäude in seiner Wirkung auf den öffentlichen Raum erhalten bleiben muss. Im wohnbaulich geprägten **Block 4** aufgrund der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit lediglich Satteldach ohne Neigungsspanne vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Den bisherigen städtebaulichen Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes wurde herausgearbeitet, dass der „**Schlangenbau**“ neben dem sogenannten Klosterbau die einzigen beiden, stadtbildprägenden Gebäude in Neutraubling darstellen. Damit begründet sich auch die Vorgabe, dass neben der Beibehaltung der bisherigen Dachform auch die bestehenden Dachaufbauten sowie die Übergänge zur traufseitigen und giebelseitigen Fassade beizubehalten sind. Dies ist unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange aus Sicht der Stadt Neutraubling zumutbar.

Vorentwurf in der Fassung vom 22.10.2026

Die Vorgaben zur grundsätzlichen **Begrünung von Flachdächern** war unter Berücksichtigung der Planungsleitlinien von Klimaschutz und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB) für den gesamten Geltungsbereich erforderlich und zumutbar, da mit den Überschreitungsregelungen einer weitgehend hohen Grundflächenzahl von 0,8 (insbesondere in den Blöcken 1 und 3) entsprechender Ausgleich erforderlich war.

Die Vorgaben zu den **Dachaufbauten** sind als stadtgestalterischen Gründen trotz teilweiser Verfahrensfreiheit nach BayBO erforderlich. Der Ausschluss von verfahrensfreien Vorhaben im Bebauungsplan ist rechtlich möglich, um die gemeindliche Planungshoheit und das angestrebte Ortsbild zu sichern. Obwohl verfahrensfreie Vorhaben (gemäß Landesbauordnung, z.B. Art. 57 BayBO) keiner Baugenehmigung bedürfen, müssen sie dennoch (öffentliche) materielle Bauvorschriften einhalten.

Die zulässigen **Wandhöhen** orientieren sich an der bisherigen Festsetzung der zulässigen Traufhöhe. Der Bebauungsplan differenziert dabei zwischen dem Maß der baulichen Nutzung sowie den baugestalterischen Vorgaben zu Wandhöhen.

Die Wandhöhen liegen durchschnittlich etwa 0,3 m über den bisher festgesetzten Traufhöhe. Damit wird gewährleistet, dass zum einen die Grundstruktur insbesondere entlang der beiden Hauptstraßen erhalten bleibt, andererseits aber für den Umbau und die Modernisierung von Gebäuden auch im Dachbereich genügend Spielraum verbleibt. Auf die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Traufhöhe wird dabei verzichtet, da dies aus städtebaulichen Gründen unangemessen wäre und die derzeit bestehenden Gebäude diese Vorgaben weitgehend auch nicht einhalten. Für den Zulässigkeitsbereich der Pultdächer erfolgt keine Wandhöhenfestsetzungen auch keine Dachneigungsfestsetzung. Diese Bereiche sind städtebaulich weniger prägen und relevant, sodass hier ausreichend Flexibilität für Nachverdichtungen und Umbaumaßnahmen ermöglicht werden kann. Als Restriktion wirkt hier vor allem die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen.

Die Aufnahme von Regelungen zu **Stellplätzen** ist erforderlich, da insbesondere durch das weitgehend bebaute Quartier mit Nutzungstendenzen zu vermehrten Wohnnutzungen Klarheit geschaffen werden musste, inwieweit bestehende Stellplätze berücksichtigt werden können. Insofern beinhaltet der Bebauungsplan hinsichtlich der Wohnnutzungen eine Anpassung der erforderlichen Stellplatzzahl an die seit Mitte 2025 geltende Stellplatzsatzung unter Berücksichtigung der geänderten bayerischen Bauordnung.

Weitergehende Regelungen der örtlichen Stellplatzsatzung werden nicht angetastet. Damit soll auch die Möglichkeit verbleiben, im Einzelfall über die Ablöse der erforderlichen Stellplätze zu entscheiden.

Festsetzungen zu den Werbeanlagen förderlich um das für den zentralen Innenstadtbereich wichtige Ortsbild in seinen wesentlichen Qualitätsmerkmal zu erhalten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von selbstleuchtender Werbung ist erforderlich, um im Rahmen des Projektzulassungsverfahrens prüfen zu können, ob benachbarte Wohnnutzungen oder das Ortsbild unangemessen betroffen sind.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

5 Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die vorhandenen Grundstücke sind vollständig erschlossen. Auswirkungen auf bestehende Versorgungseinrichtungen und die bestehende Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

Im urbanen Gebiet sieht die 18. Bundesmission Schutzverordnung gegenüber einem Mischgebiet einen und 3 dB(A) höheren Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum vor. Für den nach Zeitraum ergeben sich keine Unterschiede zum Mischgebiet. In die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, wurde das urbane Gebiet bisher nicht eingeführt. Während die DIN 18005 als Planungsgrundlage dient, ist bei tatsächlichen Genehmigungsverfahren für emittierende Betriebe die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgeblich. Nennenswerte Gewerbebetriebe, die auf das Plangebiet einwirken, liegen nicht vor. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Wechsel von Mischgebiet auf urbanes Gebiet zu erwarten.

5.3 Denkmalschutz

nicht zu erwarten

5.4 Bodenordnerische Maßnahmen

- derzeit nicht vorgesehen
- bei Bedarf wird die Stadt mit den Grundstückseigentümer bei der Entwicklung von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Gestattungsverträge vereinbaren.

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

Auf den Umweltbericht wird verwiesen

5.6 Europäischer Gebietsschutz

keine Betroffenheit

5.7 Private Belange

Art der baulichen Nutzung:

Bisher waren im Mischgebiet ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. Mit dem urbanen Gebiet entfällt diese Vorgabe, sodass sich erweiterte Nutzungsoptionen ergeben. Andererseits hat der bisherige Bebauungsplan im Erdgeschoss straßenseitig Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist jedoch auf diejenigen Teilbereiche beschränkt, für die gemäß städtebaulichen Zielvorstellungen ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Insofern in der weiteren Abwägung dieses erhebliche, öffentliche Interesse den privaten Interessen ausreichend gewichtet gegenüberzustellen.

Maß der baulichen Nutzung und Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke

Mit einem zum Teil erhöhten Maß der baulichen Nutzung entstehen Nachverdichtungsmöglichkeiten und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Für den Block **Schlangenbau** ermöglicht die festgesetzte Grundfläche zusätzliche bauliche Anlagen auf der Westseite.

Bei der Geschossigkeit entsteht durch den vorliegenden Bebauungsplan etwas mehr Flexibilität, zusätzliche Vollgeschosse sind nicht im nennenswerten Umfang beinhaltet. Bei den Wandhöhen entsteht etwas mehr Flexibilität gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan. Insbesondere für die Blockinnenbereiche werden durch geänderte überbaubare Grundstücksflächen zusätzliche Nachverdichtungen ermöglicht.

Die starre Festlegung von Baulinien wird, sofern städtebaulich akzeptabel, gelockert. Insbesondere im Block 4 entsteht durch den vorliegenden Bebauungsplan mehr Flexibilität für zukünftige Bebauungen.

Für die Gebäudeeigentümer entsteht auch durch die etwas flexiblere Vorgabe zur Dachneigung mehr Spielraum für Umbauten und Sanierungen.

Mit den gesonderten Regelungen zur Stellplatzpflicht werden Nachverdichtungen erleichtert.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

6 Grünordnungsplanung

6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

In den innerstädtischen Bestandsquartieren bestehen häufig nur geringe Anteile an Grünflächen. Umso wichtiger ist es, die wesentlichen Grünstrukturen, insbesondere prägende und für das örtliche Klima bedeutende Bäume dauerhaft zu erhalten. Im Bebauungsplan sind entsprechende Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Zur Sicherung wesentlicher Freiraumfunktionen ist im gesamten urbanen Gebiet festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Die Mindestbegrünung auf privaten Grundstücken verbleibt wie im bisherigen Bebauungsplan. Ebenso wurde die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern in den Innenbereich der Blocks 1 und 3 übernommen.

6.2 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 im Bereich des Schlangenbaus zusätzliches Baurecht geschaffen wird, dass zu zusätzlichen, städtebaurechtliche Ausgleichsbedarf führt. Mit der Beschränkung der überbaubaren Flächen auf den Baubestand sowie den gewählten zulässigen Grundflächen sind zusätzliche Überbauungen im Vergleich zum Einfügegebot nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

In den Teilbereichen, für die ein Bebauungsplan besteht, sind keine wesentlichen, zusätzlichen Überbauungen zulässig. Auch bei teilweiser Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 ist zu berücksichtigen, dass genehmigten Bestand diese Grundflächenzahlen bereits weitgehend ausgeschöpft sind und somit hier kein ausgleichspflichtiges, zusätzliches Baurecht entsteht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind durch die Innenstadtlage nicht zu erwarten.

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.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Nach derzeitigem Stand sind Artenschutzrechtliche Hürden nicht erkennbar.

7 UMWELTBERICHT - ANLAGE

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet Quartier Schlangenbau einen Bereich, für den bisher kein Bebauungsplan besteht. Für die restlichen Flächen besteht ein älterer Bebauungsplan, der zum Teil sehr enge Festsetzungen beinhaltet. Der vorliegende Bebauungsplan lockert in Teilbereichen diese Festsetzungen, um Nachverdichtung, Sanierung und Umnutzung zu fördern. Andererseits sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die städtebaulichen Ziele zum Erhalt des für die Innenstadt wichtigen Geschäftsbereiches auf den Bereich entlang der Sudetenstraße fokussiert werden.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

Der Geltungsbereich umfasst ca. *5,7* ha. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

n. n.

7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Bereich eines bereits weitgehend überplanten und bebauten Gebiets. Ziele der Raumordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7.1.4 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

Nicht betroffen

7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

n. n.

7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Nicht betroffen

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Die Teilflächen im Geltungsbereich sind gemischt genutzt. Neben Wohnnutzungen bestehen eine Reihe gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe.

Überörtliche Hauptverkehrsstraßen Grenzen an den Geltungsbereich nicht an. Im westlichen Teil grenzt eine für die Naherholung wichtige öffentliche Grünfläche mit dem Neutraublinger See an. Die Durchlässigkeit zwischen den Wohngebieten und diese Erholungszone ist bisher gut, wenngleich der Schlangenbau mit seinen fast 300 m Gebäudelänge eine gewisse Barriere darstellt.

Erhebliche Vorbelastungen durch im Gebiet bestehende oder direkt angrenzende Gewerbebetriebe oder Sportanlagen liegen nicht vor.

Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor.

Die öffentlichen Flächen sind weitgehend großzügig und gut einsehbar, nennenswerte Angsträume sind nicht erkennbar.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Angaben zu artenschutzrelevanten Arten liegen nicht vor. Im Plangebiet bestehen einige für das Lokalklima und das Ortsbild wichtige Großbäume.

7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die gemischte Nutzung des Innenstadtbereiches bringt in Teilflächen eine nicht unerhebliche Verdichtung mit sich. Im gesamten Gebiet sind relativ hohe Versiegelungsgrade festzustellen.

Auch in den öffentlichen Flächen sind nicht versiegelte Grünflächen kaum vorhanden. Angaben über Altlasten liegen nicht vor. Grundsätzlich ist aufgrund der vorhandenen Geologie von durchlässigen Böden auszugehen.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer liegen nicht vor. Im Stadtgebiet liegt ein etwas erhöhter Grundwasserspiegel vor.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die wenigen Großbäume sowie die in den Innenhöfen bestehenden Gartenflächen haben erhöhte Bedeutung für das Lokalklima. Angaben über Luftschadstoffe liegen nicht vor.

Wesentliche Luftaustauschbahnen beschränken sich auf die in Nord-Süd-Richtung bestehenden Verkehrsflächen Sudetenstraße und Schlesischen Straße. Eine Verbindung zum unbebauten Freiraum besteht nicht. Mit dem Neutraublinger See im westlichen Anschluss an das Plangebiet besteht eine für den Klimaausgleich wichtige, größere Grünfläche.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen sind im Plangebiet und im direkten Anschluss nicht vorhanden.

7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild ist von der historischen Bausubstanz geprägt. Insbesondere der Schlangenbau prägt den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich entlang der Sudetenstraße. Neben den raumbildenden Gebäude Fassaden prägen einige Großbäume diesen Straßenzug. Die Schlesische Straße stellt einen Übergangsbereich zu den im westlichen Bereich angrenzenden, größeren Wohngebietsquartieren dar.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Boden- oder Baudenkmäler liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Die Kirche Sankt Michael liegt südwestlich des Plangebiets in den Klosterbau eingebettet.

7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sowie Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt

7.2.9 NATUR2000-Gebiete

-

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

im weiteren Verfahren

7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

im weiteren Verfahren

7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

im weiteren Verfahren

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

keine Änderung gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten

7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Außer am historischen Gebäude des Schlangenbaus sind Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig

7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

-

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026

7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

n n.

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

7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

derzeit sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten

7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

-

7.11 Planungsalternativen

Planungsalternativen veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter bestehen nicht

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

-

7.13 Zusätzliche Angaben

7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Im weiteren Verfahren

7.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine

7.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

keine

7.14 Zusammenfassung

Im weiteren Verfahren

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.10.2026