Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“
für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4686 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der gewässerbegleitenden Grün- und Retentionsräume entlang des Goldbachs sowie der städtebaulichen Ordnung der bestehenden Bebauung zu schaffen.

Mit dem Einleitungsbeschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.01.2024 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4686 „Goldbach“ eingeleitet. Am 17.10.2024 beschloss der Stadtplanungsausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese wurde vom 11.11.2024 bis zum 09.12.2024 parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aus den Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligungen wurden zwei Gutachten, eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung und eine faunistische Planungsraumanalyse beauftragt, um die Ziele des Bebauungsplans fachlich zu stützen. Aufgrund von Zugangsbeschränkungen auf einzelnen Grundstücken, auf denen sich zeitweise zwei Wildschweine mit Frischlingen aufhielten, nahm dies mehr Zeit in Anspruch als geplant und die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ wurde daher verlängert. Bei Vorliegen konkreter Bauvorhaben auf Genehmigungsebene, sind fundierte Untersuchungen zum Baumbestand sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,4 ha befindet sich im Stadtteil Zerzabelshof entlang des Goldbachs und ist im Privateigentum. Das Fließgewässer mit den begleitenden Retentions- und Auenflächen stellt ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement innerhalb des Siedlungsbereichs dar. Der Grünzug entlang des Goldbachs bildet eine durchgehende Nordwest-Südost-Verbindung durch den gesamten Geltungsbereich und stellt ein zentrales Element des übergeordneten Freiraumkonzepts „Grüne Finger“ dar.

Ein großer Teil des Plangebiets wird von privaten Grünflächen geprägt. In diesen Bereichen wird keine neue bauliche Struktur angestrebt, da die strukturreiche Ausprägung dieser Flächen erhalten bleiben soll. Der Bachlauf, seine Uferbereiche sowie Retentionsbereiche mit wertgebendem Gehölzbestand werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Er erfüllt wichtige naturschutzfachliche und klimatische Funktionen und trägt zur Durchgrünung des Quartiers bei.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets (Fl.Nr. 692 Gem. Mögeldorf) befindet sich ein Waldgebiet nach Bundeswaldgesetz, das als regional bedeutsamer Lebensraum und prioritärer FFH-Lebensraumtyp gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG sowohl artenschutz- als auch biotopschutzfachlich bedeutend ist. Die Erhaltung dieses Bereichs ist ein zentrales Anliegen des städtebaulichen Konzepts.

Die bestehenden Baugrenzen des Baulinienplans Nr. 2829 aus dem Jahr 1925 spiegeln die Bebauung nicht wider. Die Baugrenzen werden teilweise nicht eingehalten bzw. nicht ausgenutzt – sowohl straßenseitig als auch rückwärtig. Vor allem innerhalb des Geltungsbereichs wurde das damals eingeräumte Baurecht bislang nicht vollständig ausgeschöpft, wodurch sich strukturreiche Grünräume entwickeln konnten.

Die künftig angestrebte Baustruktur dient dem Erhalt des Gebäudebestands und ermöglicht es weiterhin, Veränderungen und Anpassungen an der jetzigen Gebäudestruktur vorzunehmen bzw. lässt eine konzentrierte und somit maßvolle Nachverdichtung zu. Das städtebauliche Konzept geht dabei auf die Baudenkmäler im Geltungsbereich ein. Durch die Rücknahme der Baugrenze wird deren Schutz- und Wirkungsbereich zusätzlich gestärkt.

Umgang mit eingegangen Stellungnahmen
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.11.2024 bis 09.12.2024 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen insbesondere Belange des Hochwasserschutzes, des Niederschlagswassermanagements, des Denkmalschutzes sowie Hinweise zur Kartengrundlage und zum Umweltbericht.
Es wurde ein Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in der Satzung aufgenommen.
Hinsichtlich des Denkmalschutzes wurde auf die Bebauungsstaffelung im näheren Umfeld des Einzeldenkmals hingewiesen, um eine optische Überlagerung des Einzeldenkmals zu vermeiden.
Die Festsetzungen zu den Baugrenzen wurden entsprechend konkretisiert. Ergänzend wurde ein Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen.
Die zugrunde gelegte digitale Stadtgrundkarte wurde aktualisiert. Zudem erfolgten Anpassungen und Ergänzungen des Umweltberichts.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen enthielten insbesondere Hinweise und Bedenken zur ausreichenden Berücksichtigung des Erhalts des Baumbestands, zu den Baugrenzen und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu möglichen Lärmimmissionen.
Hinsichtlich des gewachsenen Baum- und Gehölzbestands wurden insbesondere Bedenken zu dessen Erhalt im gebäudenahen Umfeld mit entsprechenden Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geäußert. Die Belange wurden geprüft und im Rahmen der Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt. Schützenswerte Bäume in Gebäudenähe werden durch Schutzmaßnahmen gesichert.
Zu den Baugrenzen wurde angeregt bzw. gefordert, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten stärker auf den Bestand zu begrenzen. Die Baugrenzen im Vorentwurf des Bebauungsplans orientierten sich bereits weitgehend am Bestand und ermöglichen nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.
Zum Maß der baulichen Nutzung wurden insbesondere die zulässige Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Geschossflächenzahl thematisiert. Die Festsetzungen zur GRZ von 0,4 sowie zur Geschossigkeit und GFZ in den Baugebieten wurden geprüft und zum Großteil beibehalten. Lediglich im WA 2 wurde die GFZ von 1,2 auf 0,8 verringert.
Darüber hinaus wurden Bedenken hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen durch einzelne Veranstaltungen geäußert. Die genannten Veranstaltungen sind als seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV zu bewerten. Da sich die möglichen Emissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, können hierzu keine Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Die vorgetragenen Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und sind die die Erstellung des Entwurfs eingeflossen.

Kosten
Durch die Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Beschluss zur Billigung wird die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung im Amtsblatt bekannt gemacht und durchgeführt. Gleichzeitig soll die Beteiligung

der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange stattfinden. Das Verfahren wird innerhalb der Laufzeit der Veränderungssperre Nr. 89 „Goldbach“ abgeschlossen.

Fazit

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Grünzugs Goldbach schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung der bestehenden Bebauung hin zur rückseitigen Baugrenze entlang der Valznerweiherstraße sichern und ordnen. Die Sicherung dieses Gebiets ist aus Gründen der Klimaanpassung, des Artenschutz, des Hochwasserschutzes und der städtebaulichen Ordnung erforderlich.
Die Veröffentlichung im Internet mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung soll beschlossen werden.