

Aufstellung des
Bebauungsplans
„Wohngebiet Goldsteig Quartier I“

Mit integrierter Grünordnung
Mit Umweltbericht

Entwurf vom
24.04.2024



Stadt Plattling
Landkreis Deggendorf

Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 – 10

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wohngebiet Goldsteig Quartier I“	5
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Anlass und Zweck der Planung	5
3.	Bedarfsermittlung	6
4.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	11
5.	Lage und Bestandssituation	12
5.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	12
5.2.	Derzeitige Nutzung	13
6.	Planungsrechtliche Vorgaben	13
6.1.	Landes- und Regionalplanung	13
6.1.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
6.1.2.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	13
6.2.	Vorbereitende Bauleitplanung	13
6.3.	Verbindliche Bauleitplanung	14
7.	Denkmalschutz	15
8.	Planinhalte	16
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	16
8.1.1.	<i>Konzept Bauliche Nutzung</i>	16
8.1.2.	<i>Konzept Verkehrserschließung</i>	19
8.1.3.	<i>Konzept Oberflächenentwässerung</i>	19
8.1.4.	Ver- und Entsorgung	19
8.1.5.	<i>Konzept Grünordnung</i>	21
9.	Immissionsschutz	23
10.	Auswirkungen	29
II.	Umweltbericht	30
1.	Einleitung	30
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	30
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	31
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	32
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	32
2.2.	Wasser	33
2.3.	Schutzgut Boden	34
2.4.	Schutzgut Klima und Luft	34
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	35

2.6	Schutzgut Mensch.....	35
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	45
2.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	46
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	47
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	47
4.1	Vermeidung und Verringerung	47
4.2	Eingriffsermittlung	47
4.3	Ausgleich.....	48
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	48
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	48
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	49
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
III.	Verfahren	30
IV.	FESTSETZUNGSPLÄNE	53
V.	Anlage	54

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wohngebiet Goldsteig Quartier I“

1. Rechtsgrundlage

Die Stadt Plattling hat am 07.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wohngebiet Goldsteig Quartier I“ aufzustellen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

2. Anlass und Zweck der Planung

Im Geltungsbereich des Plangebietes wurde bis Juni 2017 eine Molkerei betrieben. Nach der Einstellung der Produktion wurden im Jahr 2019 sämtliche Bestandsgebäude abgetragen. Die Brachfläche steht damit für eine kurzfristige bauliche Entwicklung zur Verfügung. Sowohl auf Flächennutzungsplanebene als auch aus der Bestandsaufnahme, der von der Stadt Plattling beauftragten, städtebaulichen Voruntersuchung aus dem Jahr 2021 geht hervor, dass das Umfeld des Plangebiets eine heterogene Nutzungsstruktur aufweist, die zwar wesentlich von Wohnnutzungen geprägt ist, aber auch nicht unerhebliche gewerbliche Nutzungen beinhaltet. Diese Nutzungsstruktur ist nicht durch städtebauliche Satzungen vorgegeben worden, sondern ist durch eine natürliche Entwicklung entstanden.

Auf diese Strukturen aufbauend, möchte die Stadt Plattling im Zuge der Nachnutzung der vorhandenen Gewerbebrache schwerpunktmäßig dem Wohnen einen Vorrang einräumen, sich städtebaulich allerdings nicht anderweitigen Nutzungen komplett verwehren.

Aus diesem Grund soll in Form eines allgemeinen Wohngebietes eine bauliche Entwicklung für verdichtetes Wohnen ermöglicht werden. Entgegen der Ausweisung eines reinen Wohngebietes können sich dadurch auch untergeordnet andere Nutzungen ansiedeln, die dem Wohnen nicht störend gegenüberstehen.

Nördlich der Molkereistraße soll die Nutzungsvielfalt mit der Ausweisung eines Mischgebietes vergrößert werden, um einen harmonischen Übergang zu den gewerblich genutzten Flächen im Nordwesten zu schaffen.

Die erforderlichen Stellplätze können oberirdisch den jeweiligen Baufenstern zugeordnet werden. Durch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird eine Eingrünung der Bebauung im WA zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Zudem entsteht im Geltungsbereich eine Grünfläche mit Spielplatz.

Durch die städtebauliche Nachverdichtung auf einer Brachfläche wird ein Lückenschluss erreicht.

3. Bedarfsermittlung

Die Stadt Plattling mit ihrer regionalen Bedeutung befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 12 Donau-Wald. Plattling bildet gemeinsam mit Deggendorf ein Oberzentrum und liegt auf der Entwicklungsachse Straubing - Passau. Plattling befindet sich in einem Teilraum, der als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dargestellt ist.

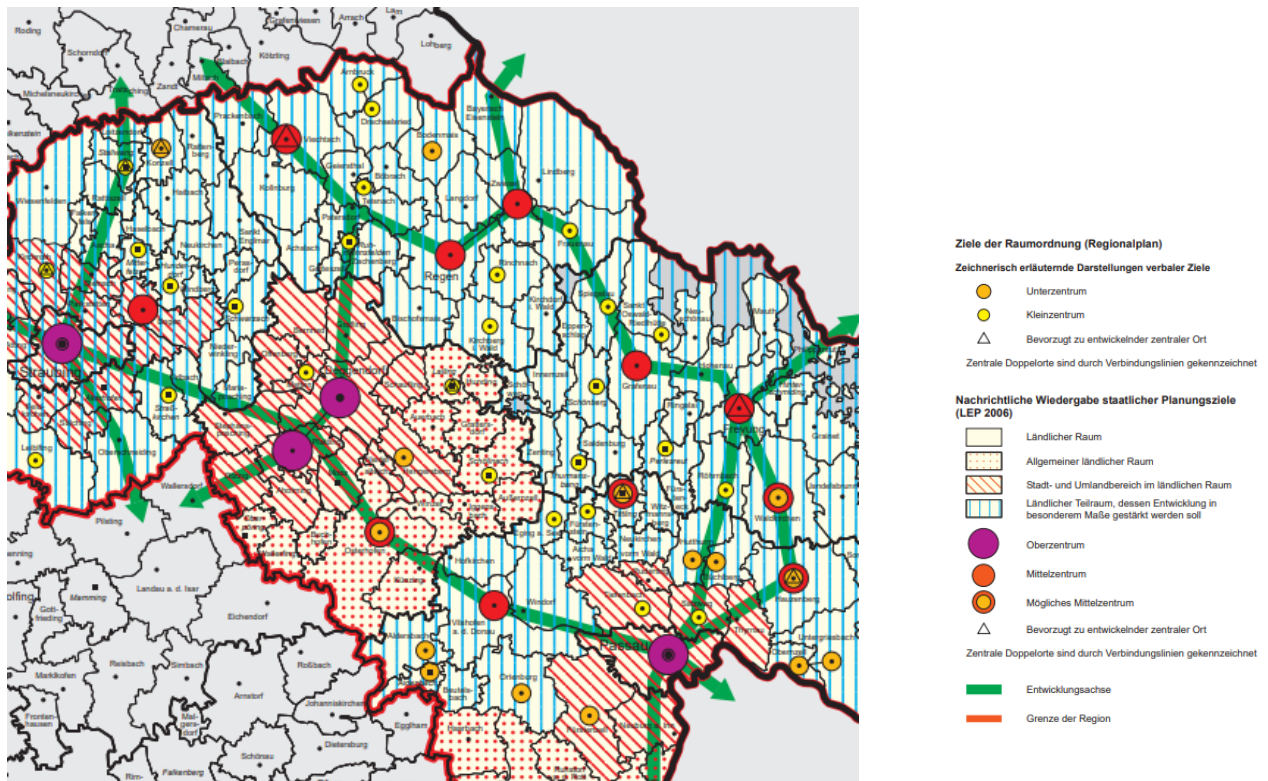


Abb. 1: Ausschnitt aus Regionalplan, Region Donau Wald (12), RAUMSTRUKTUR Bescheid 08.04.2008

Statistiken zur Beurteilung des vorliegenden Bedarfs

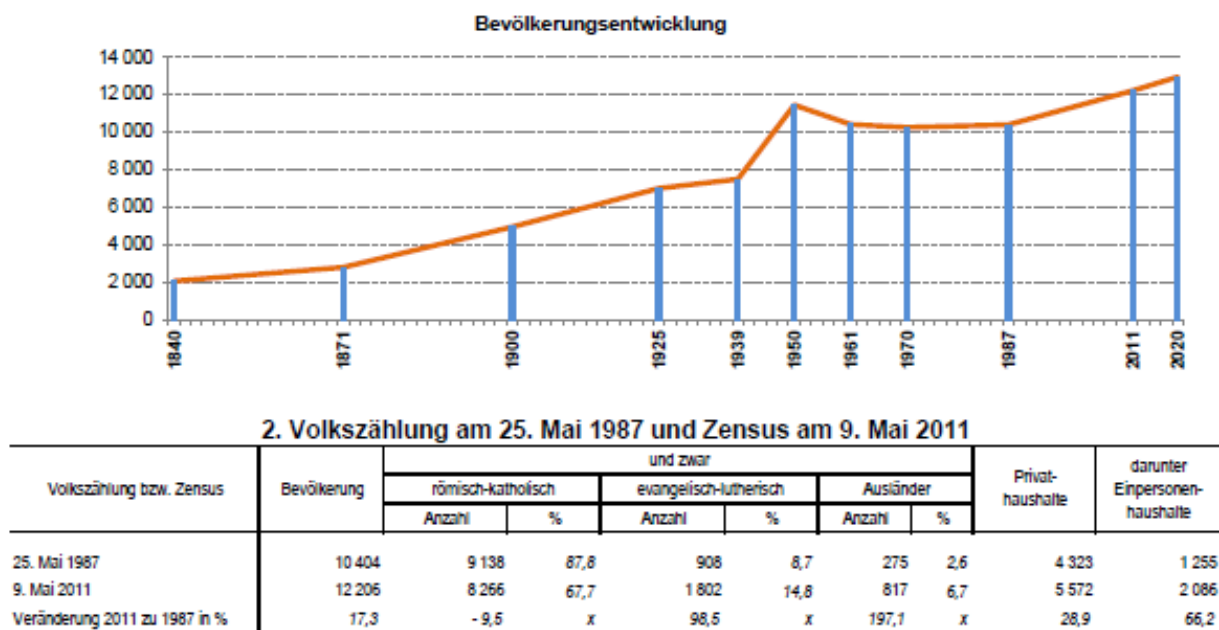
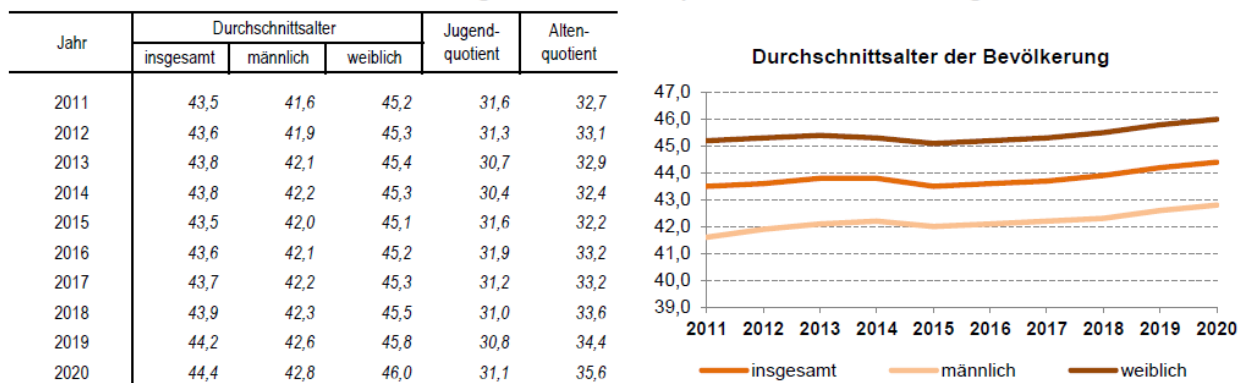


Abb. 2: Auszug aus „Statistik Kommunal 2021 Stadt Plattling“ des Bayerischen Landesamt für Statistik

09 271 146 Plattling

5. Durchschnittsalter, Jugend- und Altenquotient der Bevölkerung seit 2011



6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	9 457	9 237	9 212	9 537	9 772	9 612
davon männlich	5 927	5 818	5 753	5 872	6 114	6 024
weiblich	3 530	3 419	3 459	3 665	3 658	3 588
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	36	44	.	.	33
Produzierendes Gewerbe	5 007	4 904	4 936	4 996	4 929	4 880
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	2 570	2 608	2 495	2 597	.	2 612
Unternehmensdienstleister	.	778	772	892	1 163	1 094
Öffentliche und private Dienstleister	913	911	965	.	1 008	993
Beschäftigte am Wohnort	5 303	5 317	5 496	5 548	5 665	5 616

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).²⁾ Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 3: Auszug aus „Statistik Kommunal 2021 Stadt Plattling“ des Bayerischen Landesamt für Statistik

Bevölkerung: Gemeinden, Stichtage (letzten 6)

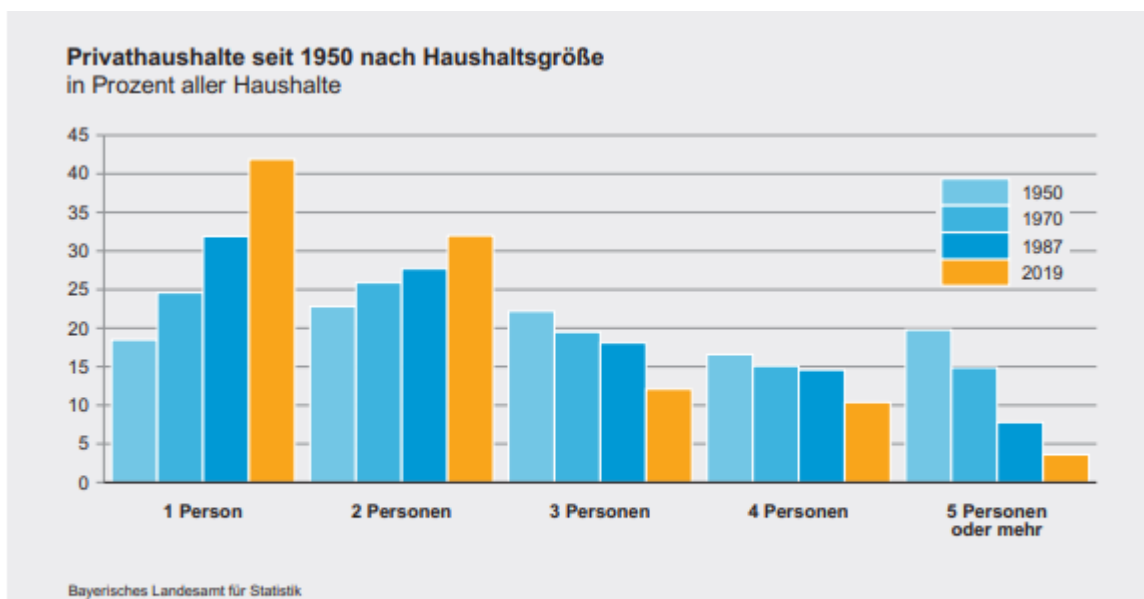
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes Bevölkerung (Anzahl)						
Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
09271146 Plattling, St	12 960	12 955	13 043	13 028	12 948	13 001

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022 | Stand: 22.11.2022 / 10:42:43

**Bevölkerung: Gemeinden, amtliche Einwohnerzahl aktuell
(jährlich, vierteljährlich)**

Fortschreibung des Bevölkerungsstandes						
Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete)	Bevölkerung		Bevölkerung			
	aktuell (jährliche Fortschreibung)		aktuell (vierteljährliche Fortschreibung)			
	31.12.2021		2022			
	Anzahl		1. Quartal (31.03.)	2. Quartal (30.06.)	3. Quartal (30.09.)	4. Quartal (31.12.)
09271146 Plattling, St	13 001		13 015	13 061	13 011	13 001

Abb. 4: Auszug aus Bayerisches Landesamt für Statistik



Statistisches Jahrbuch für Bayern 2020

Abb. 5: Auszug aus Bayerisches Landesamt für Statistik

Wie den aufgeführten Statistiken unter anderem zu entnehmen ist, leben derzeit 13.061 Einwohner in Plattling (Stand 30. Juni 2022). Die Entwicklung der Einwohnerzahl steigt seit langem stetig an. Im Jahr 2016 lag die Einwohnerzahl noch bei 12.960. Betrachtet man die langfristige Bevölkerungsentwicklung seit 1970 (Aufzeichnungen seit 1840), ist auch hier eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung in der Stadt Plattling ablesbar.

Folglich wird in Plattling zunehmend Wohnraum benötigt.

Betrachtet man nun die Entwicklung der Haushaltsgrößen (Abb. 5), so wird deutlich, dass der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte stetig zunimmt. Bei steigender prognostizierter Bevölkerungszahl und Verkleinerung der Haushaltsgrößen, kann man davon ausgehen, dass künftig mehr Wohnraum in Form von Miet- und Eigentumswohnungen benötigt wird. Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen ist u. a. dem demographischen Wandel geschuldet, denn dort wo derzeit Familien mit drei bis fünf Personen in einer Wohnung/einem Haus leben, wird es teilweise dazu kommen, dass nur noch zwei und schließlich nur noch eine Person lebt. Die Kinder ziehen in der Regel im Zuge des Erwachsenwerdens aus der elterlichen Wohnung/dem Haus aus, um einen eigenen Hausstand zu gründen. D. h. mit dem Auszug wird statistisch gesehen der Anteil an Ein- bzw. Zweipersonenhalte durch das „Zurückbleiben“ der Eltern als auch durch die Neugründung der Haushalte in die Höhe getrieben. Die Veränderung von 1987 auf 2019 macht im Bayerntrend sichtbar, dass das klassische Mehrgenerationenmodell immer mehr zurückgeht. Als Rückschluss daraus kann ein Mehrbedarf an neuem Wohnraum prognostiziert werden, der über den Anstieg der Einwohnerzahl hinaus geht (Auflockerungsbedarf). Der Bedarf an Wohnungen steigt, um den geänderten Lebensmodellen gerecht werden zu können.

Auch in der Datenerhebung zum Wohnraumangebot aus der Voruntersuchung der Stadt Plattling vom September 2021, wird der Bedarf an neuem Wohnraum in Form von Wohnungen gesehen. Hier heißt es:

„Durch die Betrachtung des bestehenden Wohnraumes im Vergleich zu Haushaltsgrößen auf Basis von statistischen Werten können Rückschlüsse zu fehlenden Wohnraumangeboten im Stadtgebiet getroffen werden. Der größte Anteil des Wohnungsbestandes von Plattling entfällt mit 69,8% auf Gebäude mit nur einer Wohnung (große Bestände an Einfamilienhäusern). Über 70% der Wohnungen haben vier oder mehr Räume. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 97,8 m² (2018). Das Wohnraumangebot in Plattling ist damit auf die Ansprüche von Familien (im Sinne von Eltern mit mehreren Kindern) ausgerichtet. Insgesamt haben nur 11,6% aller Wohnungen in Plattling 1- und 2-Zimmer. Der Anteil an Einpersonenhaushalten in Plattling liegt gegenwärtig bei 39,1%.

Prognosen in Bayern

*gehen von einem weiter steigenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten aus. Ein sehr geringer Anteil kleiner Wohnungen steht einem steigenden Anteil an kleinen Haushalten gegenüber. Kleinere Wohnungen werden verstärkt von jungen Menschen in der Ausbildung, Singles, kinderlosen Paaren oder Alleinerziehenden nachgefragt. Auch ältere Menschen suchen kleinere, barrierefreie Wohnungen in guter Lage. Werden für sie keine attraktiven Alternativen angeboten, so bleiben sie in den ursprünglich für Familien mit Kindern erbauten Einfamilienhäusern, die mitunter nur noch von ein oder zwei Personen bewohnt sind und damit jungen Familien nicht zur Verfügung stehen. Auch vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise ist die Bereitstellung von kleinen Wohnungen unerlässlich, da sie für viele Geringverdiener die einzige finanzierbare Möglichkeit darstellen, Flächen anzumieten oder zu kaufen. **Diesem Missverhältnis zwischen bestehendem Wohnraum und dem tatsächlichen Bedarf kann bei der Schaffung von neuen Wohnungen durch die Ergänzung fehlender Angebote gezielt entgegengewirkt werden.**“*

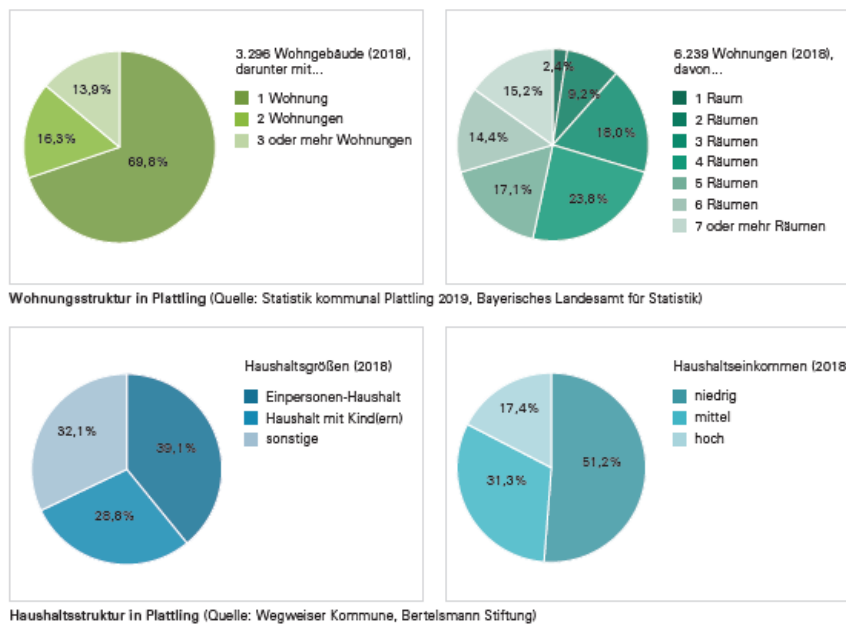


Abb. 6: Auszug aus der Vorbereitenden Untersuchung der Stadt Plattling

Im Auftrag der Stadt Plattling wurde das Gutachten „Sozialraumanalyse, Bevölkerungsprognose, Wohnungsraumbedarf, Bedarfsplanung Kindertagesstätten und Prognose der Schülerzahlen“ in der Fassung vom November 2023 erstellt. Das Gutachten wurde vom Büro Dr. Herbert Tekles, DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen, Pocking, erstellt. Dieses Gutachten wird als Anhang dem Bebauungsplan beigelegt. Auf Basis der im Gutachten durchgeführten Sozialraumanalyse und kommunalen Bevölkerungsprognose wurde der örtliche Wohnbedarf ermittelt. Dabei erfolgte die Analyse bedarfsgruppenorientiert. D.h. der interne Bedarf für in Plattling bereits lebende junge Erwachsene, für junge Familien, für Alleinerziehende, für Ältere etc., sowie der externe Bedarf für erforderliche Zuzüge v.a. wegen des Altersersatzbedarfs etc. bestimmt den Bedarf an Wohnraum. Der Zeitrahmen wurde auf 7 Jahre (bis 2029) festgelegt, da einerseits der „punktuelle“ Bedarf für zusätzlichen Wohnraum nicht exakt auf einzelne Jahre eingrenzbar ist und andererseits dieser Zeitraum für die Umsetzung von der Planung bis zur Bezugsfähigkeit sinnvoll erscheint.

Im Ergebnis werden nach Einschätzung des Gutachters bis zum Jahr 2029 880 zusätzliche Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung benötigt. Ein Großteil dieser Wohneinheiten wird nach dem Gutachten von Personengruppen benötigt, die keine Einfamilienhäuser nachfragen werden, weil sie kleinere Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung benötigen oder sich ein Einfamilienhaus nicht leisten können (z.B. junge Erwachsene, junge Familien, Alleinerziehende, Trennungsfälle, Senioren).

Vor diesem Hintergrund sollen im Plangebiet gerade keine Ein- und Zweifamilienhäuser mit großzügigen Gärten entstehen, sondern in erster Linie eine verdichtete Wohnbebauung in Form des Geschosswohnungsbaus.

4. Städtebauliche Anforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung neuer Bebauung zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Die innerstädtische Brachfläche eignet sich durch die zentrale Lage zwischen Bahnhof und Altstadt besonders gut für die Entwicklung von dichter Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern, welche in Form eines allgemeinen Wohngebietes baurechtlich gefasst werden sollen. Entgegen der Ausweisung eines reinen Wohngebietes sollen sich zudem auch untergeordnet andere Nutzungen ansiedeln können, die dem Wohnen nicht störend gegenüberstehen. Die Festsetzung eines Mischgebietes auf einem kleinen Teilbereich des Geltungsbereichs soll einen harmonischen Übergang zu den gewerblichen Nutzungen nordwestlich des Plangebiets schaffen. Das städtebauliche Ziel, die angrenzenden heterogenen Nutzungsstrukturen aufzunehmen, kann dadurch erreicht werden.

Wohnkonzepte und Wohnungsgrößen sollen entsprechend der vorliegenden Statistiken umgesetzt werden. Vor allem sollen kleinere bis mittelgroße Wohnungseinheiten geschaffen werden, welche neuen gesellschaftlichen Entwicklungen geschuldet sind. Hierfür eignet sich in Abgrenzung zu Einfamilienhäusern mit großen Gärten der verdichtete Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau). Dies führt langfristig zu einer Stärkung des Ortes.

D.h. die städtebauliche Anforderlichkeit wird im Bedarf von Wohnraum mit kleineren bis mittelgroßen Wohnungsgrößen im Geschosswohnungsbau gesehen. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Süden und Westen, welche eher durch lockere Einfamilienhausbebauung geprägt sind, werden hierbei im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung aufgegriffen, aber stärker verdichtet. Ziel der Planung soll bei Fortführung vorhandener Nutzungsstrukturen eine Nachverdichtung des Quartiers sein, so dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bedarfsgerechter Wohnraum entstehen kann.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Quartier anstrebenwert.

Um die Erreichung des städtebaulichen Ziels abzusichern, tritt festsetzungsergänzend neben den Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag, der Regelungen zur Anzahl der mindestens im WA zu errichtenden Wohnungen und zu Wohnungsgrößen enthält. Nach diesem Vertrag, der vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zwischen der Stadt Plattling und dem Eigentümer der im WA gelegenen Grundstücke geschlossen wird, sind im WA insgesamt mindestens 60 Wohnungen zu errichten. Diese Wohnungen haben eine Wohnfläche von mindestens 50 m² bis höchstens 120 m² aufzuweisen. Da nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zwar die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann, jedoch keine Mindestzahl und auch keine Wohnungsgrößen, tritt dieser Vertrag festsetzungsergänzend neben den Bebauungsplan.

5.2. Derzeitige Nutzung

Das geplante allgemeine und Mischgebiet stellt sich derzeit als Brachfläche der ehemaligen Molkerei dar. Lediglich an der Ecke Molkereistraße / Hoferweg steht eine Trafostation. Um den Geltungsbereich grenzt hauptsächlich Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich im Anschluss an das Plangebiet ein metallbearbeitender Betrieb.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

6.1. Landes- und Regionalplanung

6.1.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand vom 01.01.2020) und der Regionalplanung stattgefunden.

Im Quartier sollen vorrangig Mehrfamilienhäuser entstehen.

Auf kleinem Raum kann somit viel Wohnfläche geschaffen werden. Aufgrund der angenommenen positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Plattling (siehe Statistiken, Kapitel 3) und der Bereitstellung von Wohnraum mit unterschiedlich großen Wohnungen, sind die Voraussetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G) erfüllt. Die Planung entspricht somit dem Ziel der Raumordnung, wonach vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Z). Die Erfordernisse der Raumordnung sind somit erfüllt.

6.1.2. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) in Anbindung an bestehende Bebauung vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine Erweiterung dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

6.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Planungsgebiet und auch die gegenüberliegenden Grundstücke an der Molkereistraße werden im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die angrenzenden sowie die westlich des Hoferwegs gelegenen Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nordwestlich des Planungsgebiets befinden sich Gewerbegebiete (GE). Die Grundstücke der Grundschule im Südosten des Planungsgebietes sind als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet.

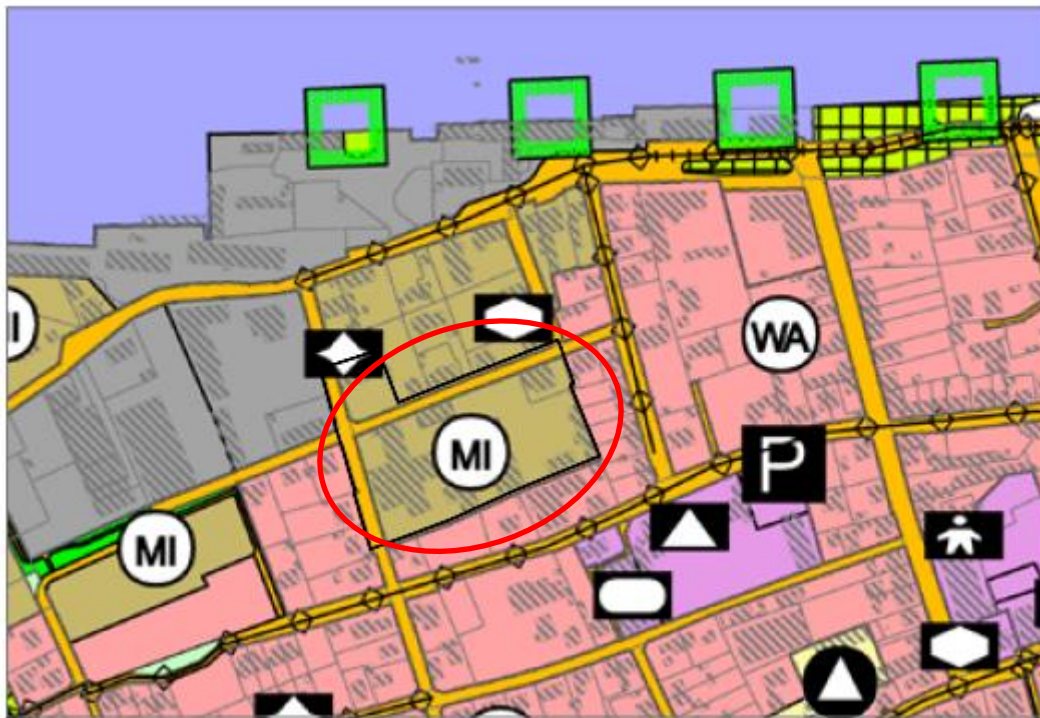


Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan—ohne Maßstab

Da im Mischgebiet auch Wohnnutzungen zulässig sind, ist der Bebauungsplan auch im Hinblick auf das WA aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

7. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler (siehe Ausschnitt Luftbild).



Abb. 10: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas Nov. 2022 – ohne Maßstab

8. Planinhalte

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

8.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

8.1.1.1 WA

Das geplante Wohngebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung für die Bebauung mit Wohnraum dar. Neben der Wohnbebauung sollen sich zudem auch untergeordnet andere Nutzungen ansiedeln können, die dem Wohnen nicht störend gegenüberstehen. Angesprochen sind hiermit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind hingegen die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen sich in den zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln und daher aus dem WA ferngehalten werden. Handwerksbetriebe sollen nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt in die Gewerbegebiete gelenkt werden und daher gleichfalls nicht im WA zulässig sein. Um den Fokus auf die Wohnnutzung nicht weiter zu verwässern, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Was die gewünschte Wohnnutzung anbelangt, sollen im WA keine Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten entstehen, sondern in erster Linie eine verdichtete Wohnbebauung in Form des Geschosswohnungsbaus. Um dies zu ermöglichen, wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ein WA ausgewiesen und mit Hilfe der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie mit Hilfe der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend Raum für den Geschosswohnungsbau gegeben. Dies verdeutlichen zum einen die großzügig bemessenen Baufenster und zum anderen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 (jeweils als Höchstmaß), welche die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte jeweils voll ausschöpfen, ohne diese jedoch zu überschreiten. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (9,5 m) die Errichtung von Geschosswohnungsbauten mit mindestens drei Vollgeschossen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche dienen aber nicht nur dem Zweck, Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, sondern sollen zugleich verhindern, dass Gebäude entstehen können, die aufgrund ihrer Größe und Kubatur eine erdrückende Wirkung zu Lasten der Nachbarschaft entfalten. Dies gelingt zum einen mit Hilfe der Höhenbegrenzung (9,5 m). Aufgrund dieser Begrenzung können die neu im WA zu errichtenden Gebäude zwar höher werden als die überwiegend durch zwei Vollgeschosse plus Schrägdach gekennzeichneten Wohngebäude im Umfeld. Die Höhendifferenz ist aber nicht so groß, dass eine erdrückende Wirkung entstehen könnte. Mit Hilfe der Baufenster wird zudem sichergestellt, dass keine langgestreckten, riegelförmigen Gebäude entstehen können, so dass eine optisch abriegelnde Bebauungsstruktur verhindert wird und eine aufgelockerte Bebauung entstehen kann. Der Vollständigkeit halber ist zudem darauf hinzuweisen, dass die in der BayBO vorgesehene Tiefe der Abstandsfläche auch bei vollständiger Ausnutzung des Baurechts ohne Weiteres eingehalten werden kann.

Wenngleich bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise auch unwahrscheinlich ist, dass ein Eigentümer eines im WA gelegenen Baugrundstücks bei der Bebauung seines Grundstücks weit hinter dem zurückbleibt, was der Bebauungsplan zulässt, indem er z.B. nur ein kleines Einfamilienhaus auf einem großen Baugrundstück errichtet, soll die Erreichung des städtebaulichen Ziels der Errichtung von Geschosswohnungsbauten abgesichert

werden. Dies geschieht mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags, der festsetzungsergänzend neben den Bebauungsplan tritt. Er enthält Regelungen zur Anzahl der mindestens im WA zu errichtenden Wohnungen und zu Wohnungsgrößen. Nach diesem Vertrag, der vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zwischen der Stadt Plattling und dem Eigentümer der im WA gelegenen Grundstücke geschlossen wird, sind im WA insgesamt mindestens 60 Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 50 m² bis höchstens 120 m² zu errichten. Da nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zwar die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann, jedoch keine Mindestzahl und auch keine Wohnungsgrößen, tritt dieser Vertrag festsetzungsergänzend neben den Bebauungsplan.

Die Anzahl der Wohnungen wird je Wohngebäude auf 12 Wohnungen im WA begrenzt. So wird erreicht, dass eine ausreichende Anzahl an Wohnungen entsprechend des örtlichen Bedarfes entstehen kann und gleichzeitig die dafür notwendigen Stellplätze ohne Weiteres oberirdisch untergebracht werden können. Außerdem besteht der Wunsch der Gemeinde, den Individualverkehr durch die Höchstgrenze auf ein verträgliches Maß zu beschränken und dadurch zum einen die Nachbarschaft vor weiteren Verkehrsimmissionen zu schützen und zum anderen die gute Leistungsfähigkeit der öffentlichen Straßen im Umfeld zu erhalten.

Durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird insbesondere entlang der öffentlichen Straßen eine Eingrünung erreicht, in der durch die zu pflanzenden Solitärbäume Akzente gesetzt werden. Erhöht wird der Grünflächenanteil zudem durch die festgesetzte private Grünfläche, auf der ein Spielplatz anzulegen ist.

Die Festsetzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze soll gewährleisten, dass diese Anlagen in Blöcken zusammengefasst werden und zusammenhängende Bereiche verbleiben, die von diesen Anlagen frei sind.

Abgerundet werden die Festsetzungen durch gestalterische Festsetzungen, die auf der einen Seite zwar noch genug Raum für eine individuelle Gestaltung fernab der Uniformität lassen, auf der anderen Seite aber ein Mindestmaß an Einheitlichkeit gewährleisten und einen ungesteuerten „Wildwuchs“ verhindern.

Die in der Planzeichnung enthaltenen Vorschläge zur Bebauung orientieren sich an den Bebauungsabsichten des derzeitigen Grundstückseigentümers, sind aber lediglich als unverbindliche Vorschläge zu verstehen. Rechtsverbindlich sind allein die Festsetzungen, die auch eine andere Bebauung zulassen.

8.1.1.2 MI

Die Festsetzung eines Mischgebietes auf einem kleinen Teilbereich des Geltungsbereichs soll einen harmonischen Übergang zu den gewerblichen Nutzungen nordwestlich des Plangebiets schaffen und somit als Scharnier zwischen den nordwestlich gelegenen Gewerbebetrieben und dem südlich entstehenden Wohngebiet fungieren. Als Mittler eignet sich hierfür die Festsetzung eines MI besonders gut, da im MI sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht

zulässig sind hingegen die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen sich in den zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln und daher aus dem MI ferngehalten werden. In Gartenbaubetrieben werden in der Regel Obst und Gemüse oder Kulturpflanzen gezüchtet. Hierfür sind entweder keine oder nur untergeordnete Hochbauten erforderlich. An der Ecke Hoferweg/Molkereistraße ist aus Gründen der Pflege des Straßenbildes aber gerade eine Bebauung mit Hochbauten wünschenswert. Daher sollen keine Gartenbaubetriebe zulässig sein. Tankstellen sind ausgeschlossen worden, weil mit diesen Geruchs- bzw. Lärmbelastungen einhergehen können, die eine Wohnnutzung zwar nicht ausschließen, aber doch in einer Weise beeinträchtigen können, die vorliegend nicht gewünscht ist. Die Regelung in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, nach der Vergnügungsstätten in die Teile des Mischgebiets verwiesen werden, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, erscheint aufgrund der geringen Größe des MI als unzweckmäßig und ist daher ausgeschlossen worden. In Anbetracht des erheblichen Konfliktpotentials von Vergnügungsstätten sind diese vorliegend auch nicht ausnahmsweise zulässig. In diesem Zusammenhang spielt insbesondere eine Rolle, dass Vergnügungsstätten häufig einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr zu Öffnungszeiten haben, die innerhalb der sonst üblichen Ruhezeiten liegen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage (9,5 m) aus dem südlich gelegenen WA wird aufgegriffen und fortgesetzt. Zur Betonung des Eckpunktes ist das Baufenster nach Süden gerückt und die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze im Norden verortet worden.

In Anbetracht der geringen Größe des MI und seines gewerblichen Einschlags sind im Vergleich zum WA nur wenige grünordnerische Festsetzungen erfolgt.

Was die gestalterischen Festsetzungen und die Vorschläge zur Bebauung anbelangt, siehe vorstehend Ziff. 8.1.1.1.

8.1.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz ausgehend von der Molkereistraße und dem Hoferweg. Aus der Verkehrsuntersuchung der BERNARD Gruppe ZT GmbH vom 16.05.2023 (Projekt-Nr.: P500799) ergibt sich, dass auch im Falle der vollständigen Ausnutzung des Baurechts alle untersuchten Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig sind, das Baugebiet durch den ÖPNV sehr gut erschlossen ist, der Radverkehr aufgrund des vorrangigen Wohnstraßencharakters im Untersuchungsgebiet auf der Straße geführt werden kann und für die Erreichbarkeit zu Fuß Gehwege an der Molkereistraße auf den derzeit fehlenden Abschnitten vorgesehen werden sollten. Im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen für die Gehwege festgesetzt worden. Die Verkehrsuntersuchung liegt als Anlage der Begründung bei.

8.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung

Das Erschließungskonzept sieht ein Trennsystem vor.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

Nur das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Molkereistraße und Hoferweg) darf in die Kanalisation der Stadt abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Flächen (Dächer, Zufahrten, Wege, befestigte Flächen etc.), darf nicht in das Abwassersystem der Stadt Plattling eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist vor Ort einer privaten Versickerungsanlage zuzuführen. Da aufgrund der Größe des WA im WA deutlich mehr Niederschlagswasser anfallen wird als im MI ist im WA auch eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zeichnerisch festgesetzt worden. Für die Versickerung eignen sich aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet insbesondere Rigolen. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird das Grundwasser angereichert und die öffentliche Infrastruktur entlastet. Die Versickerungsmöglichkeit ist im Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 02.02.2021 (Projektnummer 20172440) nachgewiesen worden. Der Geotechnische Bericht liegt als Anlage der Begründung bei.

Die maximale Einleitmenge der bestehenden Grundstücksanschlüsse DN 150 beträgt 13 l/s.

Das Wasserrechtsverfahren wird eingeleitet.

8.1.4. Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Entsorgung

Es ist eine zentrale Trinkwasserversorgung und eine öffentliche Abwasserentsorgungsinfrastruktur vorhanden. Sie erfolgt durch die Stadtwerke Plattling

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

Nur das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen; hier Molkereistraße und Hoferweg und das häusliche Schmutzwasser der privaten Flächen darf in die Entwässerungsanlage der Stadt Plattling eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Flächen (Dächer, Zufahrten, Wege, befestigte Flächen etc.), darf nicht in das Abwassersystem der Stadt Plattling eingeleitet werden.

Die maximale Einleitungsmenge der bestehenden Grundstücksanschlüsse DN 150 beträgt 13 l/s.

Ein Entwässerungskonzept ist zeitnah zu erstellen und mit den Stadtwerken abzustimmen

Das Niederschlagswasser ist vor Ort einer privaten Versickerungsanlage zuzuführen. Die hierzu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Bauwerber selbst einzuholen. Diese Erlaubnis ist in der Regel auf 20 Jahre befristet und muss nach Ablauf durch den Grundstückseigentümer neu beantragt werden.

Eine Beeinträchtigung Dritter ist auszuschließen.

Die vorhandenen Kanalanschlüsse sind zu verwenden. Abänderungen der Abwasserleitungen sind mit den Stadtwerken abzustimmen. Die Abänderungen gehen zu Lasten des Bauwerbers.

Der vorhandene südliche Grundstücksanschluss DN 300, verläuft von der Preysingstraße, über das Privatgrundstück mit der Flurnummer 472/2 (Preysingstraße 30) in die Bauvorhabensfläche. Ggf. ist hierfür eine Grunddienstbarkeit notwendig, bzw. die eventuell

bestehende Grunddienstbarkeit ist anzupassen. Klargestellt wird, dass die Unterhaltungspflicht bzw. Eigentum des Grundstücksanschlusses der Stadtwerke Plattling an der Grenze des öffentlichen Straßengrundes zum privaten Grundstück Flurnummer 472/2 endet.

Ggf. notwendige Zweitanschlüsse werden nach Abstimmung mit den Stadtwerken zu Lasten

des Bauwerbers hergestellt. Die maximale Einleitungsmenge erhöht sich dadurch nicht.

Drainagewasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden (Einleitungsverbot).

Löschwasserversorgung

Für den Brandschutz wird ein Löschwasserschutz von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt über Erweiterungen durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt über Erweiterungen durch den Stromversorger Stadtwerke Plattling.

Im Planungsgebiet ist bereits eine Strominfrastruktur mit einer Trafostation auf dem Grundstück Flurnummer 476/7 zur öffentlichen Versorgung der umliegenden Bebauung und des Planungsgebiets vorhanden. Eine Verlegung der Trafostation ist auf Kosten des Bauwerbers grundsätzlich möglich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Verlegung der Stromleitungen vorzusehen.

Telekommunikation

Die Versorgungsleitung für die Breitbandversorgung ist fertiggestellt bis zum LWL-Verknüpfungspunkt. Für das Wohngebiet „Goldsteig Quartier“ besteht somit die Möglichkeit auf modernste Glasfasertechnik bis in jede Wohnung (Fiber to the Home).

Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes kann durch Anschluss an das Telekommunikationsnetz oder durch das vorhandene Mobilfunknetz erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

8.1.5. Konzept Grünordnung

Im Planungsgebiet sind keine Bestandsbäume vorhanden.

Auf der Fläche befanden sich Gebäude und Verkehrswege, die bereits entfernt wurden. Es befanden sich ca. 5 Bäume und wenige Einzelgehölze auf der Fläche, die bereits gerodet wurden.

In den Hinweisen zum Artenschutz werden in die Fassade integrierte Nistkästen für Gebäudebrüter und Fledermäuse aufgenommen.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung sollen eine artenschutzverträgliche Beleuchtung gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Durchgrünung des Wohnquartiers mit klimaverträglichen Gehölzen. Durch die Festsetzung der zu verwendenden Gehölze wird ein

Mindestmaß an Einheitlichkeit im Plangebiet sichergestellt, zugleich aber noch genug Raum für die individuelle Gestaltung gegeben. Die fachlich-ökologische Begründung für die Pflanzung mehrerer Arten (mindestens 3 verschiedene Baumarten der Liste A und mindestens 10 verschiedene Baum- und Straucharten der Liste B) liegt darin, dass die Pflanzung auch unter Stress (z.B. durch Klimawandel und Schädlinge) beständig ist, d.h. es fallen nur einzelne Gehölze aus aber der Gesamtcharakter der Durchgrünung bleibt erhalten. Erst die Mischung der Arten liefert auch Grünflächen, die ganzjährig Lebensraum und Nahrung z.B. für Vögel und Insekten bieten.

Das geplante WA und MI liegen im Stadtgebiet. Die Durchgrünung ist höher und der Versiegelungsgrad niedriger als bei der vorangegangenen Nutzung.

9. Immissionsschutz

9.1. Angemessener Sicherheitsabstand

Das Pflanzenschutzmittellager der BayWa AG nordwestlich des Plangebiets stellt einen Betriebsbereich dar, zu dem ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten ist. Nach der vorhabenbezogenen Beurteilung der Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes der Müller-BBM GmbH vom 14.03.2022 (Bericht Nr. M165077/01) wird der angemessene Sicherheitsabstand eingehalten. Die Beurteilung liegt als Anlage der Begründung bei.

9.2. Schallimmissionen

Aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB vom 20.07.2023 (Projekt Nr. PLT-5703-02) ergibt sich, dass Lärmkonflikte bestehen, die zu lösen sind. Das Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei. Die Ergebnisse des Gutachtens stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

9.2.1. Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken nach dem Gutachten die Geräusche der BayWa AG Plattling und der Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH ein. Nach den Feststellungen im Gutachten kann „ein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt der neu entstehenden Wohnbebauung mit dem Betrieb der BayWa AG Plattling gesichert ausgeschlossen werden“. In Bezug auf die Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH wird im Gutachten das Folgende festgestellt: „Um lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte mit dem Standort der Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH an der Preysingstraße 30 zu unterbinden, ist daher mithilfe einer schalltechnisch optimierten Grundrissorientierung sicherzustellen, dass in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen keine Immissionsorte nach Nr. A.1.3 der TA Lärm, d. h. keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, zu liegen kommen. Alternativ können auch andere bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. vorgehängte Glasfassaden bzw. Prallscheiben, verglaste Balkone etc.) ergriffen werden, wenn diese nachweislich eine Pegelminderung hervorrufen, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den dahinterliegenden Immissionsorten führen und somit als schallschutztechnisch gleichwertig anzusehen sind.“

Vor diesem Hintergrund sind die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss öffentlicher Fenster in den Bebauungsplan aufgenommen und die Bereiche in den zeichnerischen Festsetzungen durch rote Schraffur gekennzeichnet worden, in denen der Ausschluss grundsätzlich gilt. Durch die Möglichkeit, eine Ausnahme zuzulassen, wird sichergestellt, dass die Baufreiheit in solchen Fällen nicht eingeschränkt ist, in denen kein Lärmkonflikt besteht, weil entweder vor dem Fenster kein Immissionsort vorhanden ist oder die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Festsetzung orientiert sich an Nummer A.1.3 lit. a des Anhangs der TA Lärm, wo auf das geöffnete Fenster abgestellt wird. Die Begriffe des „Fensters“ und des „Öffnens“ sind daher ebenso zu verstehen wie in Nummer A.1.3 lit. a des Anhangs der TA Lärm.

Vorliegend dominiert im Umfeld der Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH die Wohnnutzung. Hinzu treten Nutzungen, die in einem WA allgemein zulässig sind (z.B. Grundschule, städtische Musikschule). Dies spricht dafür, dass der Gewerbebetrieb einen Fremdkörper darstellt und aufgrund der vorhandenen Nutzungen nach Nr. 6.6 Satz 2 TA Lärm ein faktisches WA zugrunde zu legen ist, in dem nach Nr. 6.1 Satz 1 lit. e TA Lärm Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) gelten. Dem neu hinzukommenden WA könnte dementsprechend derselbe Schutzstatus zugestanden werden.

Jedoch erscheint auch die Sichtweise vertretbar, dass eine Gemengelage vorliegt und infolgedessen nach Nr. 6.7 TA Lärm Zwischenwerte zu bilden sind. Selbst wenn jedoch eine Zwischenwertbildung erfolgt und zu Gunsten des Gewerbebetriebs unterstellt wird, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird, können aufgrund des dominierenden Umfangs der vorhandenen Wohnbebauung und der übrigen vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Grundschule) keinesfalls Zwischenwerte gebildet werden, die den Immissionsrichtwerten für ein MI entsprechen (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)). Dies gilt selbst dann, wenn zu Gunsten des Gewerbebetriebs von einer Ortsüblichkeit der gewerblichen Geräusche ausgegangen wird. Angemessen erscheinen aufgrund des erheblichen Übergewichts der schutzbedürftigen Nutzungen eher Zwischenwerte von 56 bis 57 dB(A) tags und 41 bis 42 dB(A) nachts. Um auf der sicheren Seite zu sein, sind zu Gunsten des Gewerbebetriebs jedoch Zwischenwerte von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts zugrunde gelegt werden. Jedenfalls diese Zwischenwerte dürfen von der Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH unabhängig von der in Rede stehenden Bauleitplanung bereits aufgrund der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden. Aus diesem Grund ist zur Bestimmung der räumlichen Ausdehnung des rot schraffierten Bereichs gleichfalls ein Zwischenwert von 58 dB(A) tags zugrunde gelegt worden. Die ergänzende Berechnung hierzu ist nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt und datiert vom 15.01.2024. Infolge dieser Berechnung hat die rot schraffierte Fläche gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans eine deutliche Ausdehnung erfahren.

9.2.2. Verkehrslärm

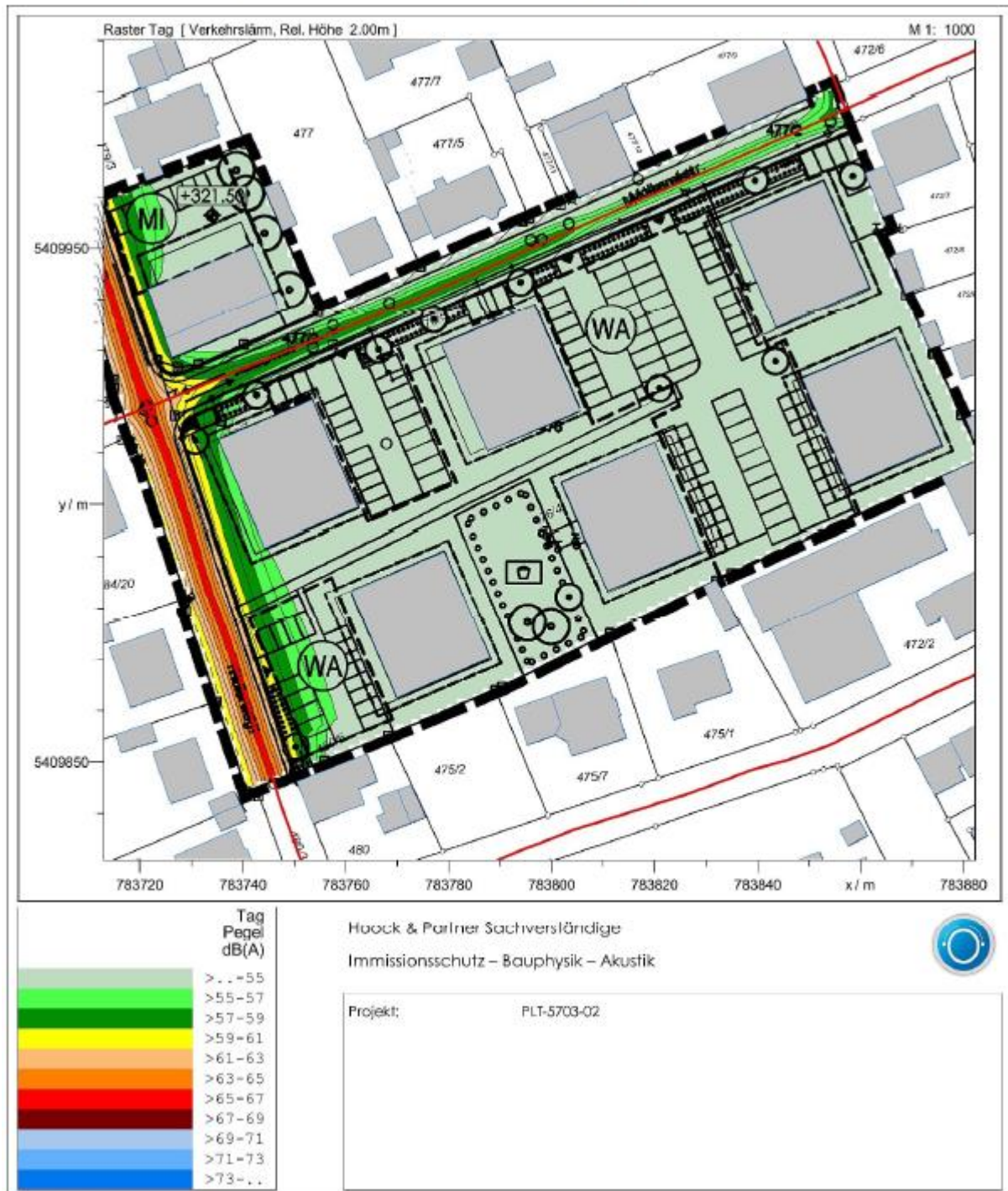
Das Plangebiet ist erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht flächendeckend eingehalten werden können. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist nachts deutlich größer als tagsüber, was im Folgenden eine differenzierte Betrachtung nach sich zieht.

9.2.2.1. Tagzeit

Allgemein wird zur Tagzeit im Gutachten das Folgende festgestellt: „In erster Linie sind tagsüber die entlang des Hoferwegs vorgesehenen Gebäude und Freiflächen vom Verkehrslärm betroffen, da sowohl von der Molkereistraße als auch vom Schienenverkehr

zur Tagzeit keine relevante Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet besteht.“ Der Plan 15 des Gutachtens verdeutlicht dies anschaulich:

Plan 15 Prognostizierte Verkehrslärmbeurteilungspegel, Tagzeit in 2,0 m Höhe



Bezogen auf das MI wird im Gutachten zur Tagzeit das Folgende ausgeführt: „Im Mischgebiet nördlich der Molkereistraße wird auf 2,0 m Höhe über Gelände unmittelbar entlang des Hoferwegs ein Beurteilungspegel von 61 dB(A) prognostiziert, welcher den anzustrebenden Orientierungswert der DIN 18005 OWMI,Tag = 60 dB(A) um 1 dB(A) überschreitet. Der im Rahmen der Abwägung relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWMI,Tag = 64 dB(A) wird somit im gesamten Mischgebiet um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Rund einen Meter hinter der Grundstücksgrenze kann jedoch auch der

Orientierungswert bereits flächendeckend eingehalten werden. Für im Mischgebiet entstehende private Grünflächen und Terrassen kann somit von einer der vorgesehenen Nutzung angemessenen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden. An den Baugrenzen kann der Orientierungswert der DIN 18005 auf allen Geschosshöhen eingehalten werden, sodass an allen Fassaden Balkone mit einer der Gebietseinstufung angemessenen Aufenthaltsqualität möglich sind.“

Die Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 zur Tagzeit wird als hinnehmbar erachtet, weil die Überschreitung zum einen nur 1 dB(A) beträgt und somit gering ist. Hinzu kommt, dass der Orientierungswert bereits rund einen Meter hinter der Grundstücksgrenze flächendeckend eingehalten werden kann, was zur Folge hat, dass im Erdgeschoss ausreichend Raum für die Herstellung geschützter Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) verbleibt, der nicht von einer Überschreitung des Orientierungswerts betroffen ist. In den darüber liegenden Geschossen lassen sich gleichfalls ohne Weiteres geschützte Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) herstellen, da an den Baugrenzen der Orientierungswert eingehalten wird.

In Bezug auf das WA wird im Gutachten zur Tagzeit insbesondere das Folgende festgestellt: „Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Molkereistraße wird auf 2,0 m Höhe über Gelände der anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 OWWA,Tag = 55 dB(A) entlang des Hoferwegs auf einer Breite von bis zu 11 m überschritten. Auch der um 4 dB(A) höhere, im Rahmen der Abwägung relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWWA,Tag = 59 dB(A) wird entlang der Grundstücksgrenze auf einer Breite von zwei bis drei Metern um bis zu 2 dB(A) überschritten. An der am stärksten lärmbelasteten nordwestlichen Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet kann der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV auf allen Geschossebenen vollständig eingehalten werden, wie auch die Einzelpunktberechnung in Kapitel 5.2.3 zeigt.

...

Im übrigen Plangebiet können die geltenden Orientierungswerte zur Tagzeit gesichert eingehalten werden, sodass die Geräuschsituation den Anforderungen entspricht, die gemäß Kapitel 3.1 im Städtebau an die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen und in den Außenwohnbereichen eines allgemeinen Wohngebietes gestellt werden.“

Die teils erhebliche Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 wird als hinnehmbar erachtet, weil diese zum einen nur einen verhältnismäßig schmalen Streifen am Rand des WA betrifft, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu einem großen Teil nicht für die Herstellung von Außenwohnbereichen vorgesehen ist, sondern von festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen eingenommen wird. Hinzu kommt aber vor allem, dass im WA und insbesondere auch auf den lärmabgewandten Seiten des nordwestlichen Baufensters ausreichend Raum für die Herstellung geschützter Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) verbleibt, der nicht von einer Überschreitung des Orientierungswerts betroffen ist. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aktiver Schallschutz ausscheidet, da

eine Lärmschutzwand entlang des Hoferwegs optisch den Eindruck einer abriegelnden Gefängnismauer erwecken und als störender Fremdkörper im Straßenbild empfunden würde. In Anbetracht des Umstandes, dass ohnehin nur ein schmaler Streifen von der Überschreitung des Orientierungswerts betroffen ist, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans überdies in großen Teilen ohnehin nicht für geschützte Außenwohnbereiche vorgesehen ist, erscheinen aktive Schallschutzmaßnahmen auch unverhältnismäßig. Anderes gilt jedoch im Hinblick auf passive Schallschutzmaßnahmen, mit deren Hilfe die Wohnruhe im Inneren der Gebäude zu gewährleisten ist (siehe hierzu Ziff. 9.2.2.2.).

9.2.2.2. Nachtzeit

Im Gutachten wird zur Nachtzeit insbesondere das Folgende ausgeführt: „Ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmsituation zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) dar, wie den Lärmkarten auf Plan 19 bis Plan 22 in Kapitel 9.2.2 zu entnehmen ist. Dies ist insbesondere auf Höhe der Obergeschosse größtenteils auf die hohe Frequentierung der Bahnanlagen zur Nachtzeit zurückzuführen, im Erdgeschoss ist hingegen der Straßenverkehrslärm auf dem Hoferweg maßgeblich.

An den Baugrenzen im Geltungsbereich lassen sich nächtliche Verkehrslärmbeurteilungspegel bis zu 58 dB(A) im Mischgebiet auf Höhe des 3. Obergeschosses und bis zu 55 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet auf Höhe des 2. Obergeschosses prognostizieren, welche die jeweils anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (OWMI,Nacht = 50 dB(A) und OWWA,Nacht = 45 dB(A)) um bis zu 8 dB(A) im Mischgebiet bzw. bis zu 10 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet überschreiten. Auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden demnach um bis zu 4 bzw. 6 dB(A) überschritten. Je nach Geschossebene können insbesondere im südlichen Geltungsbereich bzw. an den Südfassaden der Baukörper aber auch Fassadenbereiche bestehen, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.“

Die Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachtzeit ist erheblich und vor allem im WA mit bis zu 10 dB(A) grenzwertig. Gleichwohl wird die Überschreitung der Orientierungswerte als noch hinnehmbar erachtet. Hierfür sind die folgenden Erwägungen maßgeblich. Wie in Ziff. 3 näher dargelegt wurde, besteht ein erheblicher Wohnraumbedarf, der in Form des Geschosswohnungsbaus zu decken ist. Hierfür eignet sich das Plangebiet in besonderer Weise, da mit seiner Bebauung dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen werden kann, so dass keine vormals unbebauten Flächen neu in Anspruch genommen werden müssen. Des Weiteren kann am vorgesehenen Standort auf bereits existierende Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden, so dass keine neuen Erschließungsanlagen mit den entsprechenden Kosten herzustellen sind. Hinzu kommt, dass das Wohngebiet aufgrund seiner Lage in der Nähe des Bahnhofs eine sehr gute Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV genießt und sich somit als Wohnstandort für Pendler besonders eignet. Diese besondere Lagegunst hat aber zwangsläufig zur Folge, dass auch der Schienenverkehrslärm größer ist als bei Standorten, die weiter entfernt vom schienengebundenen ÖPNV liegen und dementsprechend über keine so gute ÖPNV-

Anbindung verfügen. Das eine bedingt somit das andere. Hinzu kommt, dass neue Konflikte geschaffen würden, wenn zur Beseitigung der städtebaulichen Brache, durch die das Plangebiet derzeit gekennzeichnet ist, eine weniger schutzwürdige Nutzung angesiedelt würde. Würde z.B. ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, so würde dies zu Lärmkonflikten im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets führen. Demgegenüber fügen sich das WA und das MI harmonisch in die vorhandene Nutzungsstruktur ein. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags weitestgehend eingehalten und dementsprechend gut nutzbare Außenwohnbereiche im Plangebiet geschaffen werden können. Dass diese in der Nachtzeit einer über den Orientierungswerten liegenden Lärmbelastung ausgesetzt sind, wiegt weniger schwer, da Außenwohnbereiche primär tags genutzt werden. Sie sind nachts somit weniger schutzwürdig. Da sich der Lärmkonflikt aber in erster Linie auf den Nachtzeitraum bezieht und nachts die Außenwohnbereiche weniger schutzwürdig sind, betrifft der Lärmkonflikt in erster Linie die Wohnruhe im Inneren der Gebäude. Diese lässt sich jedoch mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen sicherstellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung von Lärmschutzwänden kommen demgegenüber nicht in Betracht, da sie nach den zutreffenden Feststellungen im Gutachten eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten (siehe hierzu auch die Ausführungen in Ziff. 9.2.2.1.). Vor diesem Hintergrund hält die Stadt an der Ausweisung des WA und des MI unter der Voraussetzung fest, dass passiver Schallschutz gewährleistet ist. Um diesen zu gewährleisten, sind die textlichen Festsetzungen zur Ausbildung der Außenbauteile sowie zur Lüftung von Schlafräumen in den Bebauungsplan aufgenommen und Lärmpegelbereiche festgesetzt worden. Hierbei sind die im Gutachten vorgeschlagenen Musterformulierungen nicht übernommen worden, weil die Stadt den passiven Schallschutz in Anbetracht der erheblichen Lärmbelastung in rechtsverbindlicher Weise gewährleisten wissen möchte. Aus diesem Grund werden die rechtlich unverbindlichen Hinweise zu den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen als nicht ausreichend erachtet und stattdessen rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen. Zudem strebt die Stadt aufgrund der erheblichen Lärmbelastung ein höheres Schutzniveau für die Schlafräume an. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit, eine Ausnahme von der Festsetzung zur schallgedämmten Lüftung von Schlafräumen zuzulassen, nicht daran geknüpft, dass die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, sondern auf die Einhaltung der niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 abgestellt (50 dB im MI und 45 dB im WA).

9.2.3. Planungsbedingter Gewerbelärm

Da im MI Gewerbebetriebe angesiedelt werden, ist auch der planungsbedingte Gewerbelärm untersucht worden. Im Gutachten wird diesbezüglich festgestellt, „dass sich mischgebietstypische Betriebe unter üblichen und verhältnismäßigen Schallschutzmaßnahmen auf der Mischgebietsparzelle im Plangebiet ansiedeln können, ohne den Anspruch der bestehenden und geplanten Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmbelästigungen zu verletzen“. Der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans ist somit gegeben.

9.2.4. Gesamtlärmbelastung

Gemäß dem Gutachten liegt die Gesamtlärmbelastung aus Gewerbelärm und Verkehrslärm tags unter 70 dB(A) und nachts unter 60 dB(A). Die Gesamtlärmbelastung erreicht somit kein Ausmaß, das eine Gesundheitsgefährdung oder Eigentumsverletzung befürchten lässt.

10. Auswirkungen

Die vorhandene Brachfläche steht für eine kurzfristige bauliche Entwicklung zur Verfügung. Hier soll nun eine bauliche Entwicklung für verdichtetes Wohnen und Mischnutzung entstehen. Durch die städtebauliche Nachverdichtung auf der vorhandenen Brachfläche wird ein Lückenschluss erreicht.

Dadurch, dass es sich um eine Brachfläche handelt, entsteht kein erheblicher Eingriff in die Natur. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung nicht zu befürchten.

II. Umweltbericht

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist.

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Goldsteig Quartier I“ auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei beabsichtigt die Stadt Plattling die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO (GRZ 0,4) und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (GRZ 0,6).

Die Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Innenstadt zwischen dem Bahnhof Plattling sowie der Grundschule und befindet sich innerhalb der geplanten Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes.

Auf dem Gelände wurde bis Juni 2017 eine Molkerei betrieben. Nach der Einstellung der Produktion wurden im Jahr 2019 sämtliche Bestandsgebäude abgetragen. Auf der entstandenen Brachfläche soll eine bauliche Entwicklung für verdichtetes Wohnen bzw. Mischnutzung umgesetzt werden.

Das Planungsgebiet und auch die gegenüberliegenden Grundstücke an der Molkereistraße werden im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die angrenzenden sowie die westlich des Hoferwegs gelegenen Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nordwestlich des Planungsgebiets befinden sich Gewerbegebiete (GE). Die Grundstücke der Grundschule im Südosten des Planungsgebietes sind als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung. Siehe zum Inhalt und den Zielen des Bebauungsplans im Übrigen die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Art. (6) 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und der fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und gem. „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

Die Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes zum Störfallbetrieb gem. Störfall-Verordnung (12. BImSchV) erfolgt gem. §3 Abs. 5c i.V.m. § 50 BImSchG.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 12. Mai 2022.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Auf der Fläche befanden sich Gebäude und Verkehrswege, die bereits entfernt wurden. Es befanden sich ca. 5 Bäume und wenige Einzelgehölze auf der Fläche, die bereits gerodet wurden.

Da die Gehölzbestände innerhalb der Planungsfläche bereits entfernt wurden, kann nicht überprüft werden, ob die Gehölze durch Höhlen als Quartiere für Vögel und Fledermäuse dienen.

In den „Hinweisen zum Artenschutz“ werden in die Fassade integrierte Nistkästen für Gebäudebrüter und Fledermäuse aufgenommen.

Eine artenschutzverträgliche Beleuchtung wird in den Festsetzungen sichergestellt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Durchgrünung des Wohnquartiers mit klimaverträglichen Gehölzen und artenreichen Wiesen.

Auswirkungen:

Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, so dass die Umsetzung der Festsetzungen gewährleistet ist. Zu beachten sind die Festsetzungen nach Art. 55 Abs. 2 BayBO aber auch in Fällen der Genehmigungsfreistellung.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz können aufgrund der Festsetzungen zur Grünordnung positive Wirkungen innerhalb des Stadtgebietes im Vergleich zur gerodeten Brachfläche eintreten.

2.2. Wasser

Beschreibung:

Die Angaben wurden dem Gutachten der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH „Geotechnischer Bericht - Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997“ vom 02.02.2021 entnommen.

Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen in den Uferbereichen der Isar liegt das Planungsgebiet weder in den hochwassergefährdeten Bereichen HQ100 bzw. HQ_{extrem} noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Damit kann eine Bebauung auf dem Grundstück auch mit einer Wohnbebauung bis in die Erdgeschosse gerechtfertigt werden.

Die Wasserversorgung der Stadt Plattling ist durch eine funktionierende Eigenversorgung gesichert.

Wasserschutzgebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Untersuchungsgebiet kann ein mittlerer Grundwasserstand des quartären Grundwassers nach Stichtagsmessungen von 318 m ü. NN bis 318,50 m ü. NN angenommen werden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde ein mittlerer Grundwasserstand von 316,62 m ü. NN aufgeschlossen. Zur Herstellung der Baugrube (für unterkellerte Bauwerke etc.) ist ein dichter Baugrubenverbau in Form mittels z.B. einem Spundwandverbau auszuführen. Es ist zusätzlich mit einer Restwasserhaltung zu rechnen. Die Verbauelemente sind ausreichend in eine grundwasserstauende und wasserundurchlässige Bodenschicht einzubinden, um eine ausreichende Abdichtung zu gewährleisten.

Auswirkungen:

Der Baugrubenverbau während der Bauphase verhindert Änderungen des natürlichen Grundwasserspiegels in der Umgebung.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich im Vergleich zur gerodeten Brache. Dem wird jedoch mit den Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung sowie zu wasserdurchlässigen Belägen begegnet.

Der Baugrund lässt die Versickerung von Regenwasser zu.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Festsetzungen zur Wasserwirtschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Angaben wurden dem Gutachten der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH „Geotechnischer Bericht - Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997“ vom 02.02.2021 entnommen.

Im Untersuchungsgebiet werden hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter der Niederterrasse in Form von sandigen Kiesen überlagert von Löss bzw. Lösslehm. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Erkundungsmaßnahmen bereits rückgebauten Bestandsbebauung wurden oberflächennah mit anthropogenen Auffüllungsböden mit einer Mächtigkeit von 0,7 m bis max ca. 2,45 m angetroffen.

Auswirkungen:

Der Löss und Lösslehm ist für die Anlage der Grünflächen gut geeignet und ist gesondert zu lagern und für den Wiedereinbau zu sichern. Im Vergleich zur gerodeten Brache findet eine Versiegelung des Bodens statt.

Ergebnis:

Es sind geringe Umweltauswirkungen in Form der Versiegelung für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das geplante WA und MI liegt im Stadtgebiet. Die Durchgrünung ist höher, der Versiegelungsgrad niedriger als bei der vorangegangenen Nutzung. Im Vergleich zur gerodeten Brache ist indes eine höhere Versiegelung zu erwarten.

Emissionen von Heizungen sind aufgrund der aktuellen technischen Vorgaben niedriger als bei der vorangegangenen Nutzung, aber im Vergleich zur gerodeten Brache höher.

Auswirkungen:

Es werden keine messbaren Veränderungen des Lokalklimas eintreten.

Das Gebiet ist vorbelastet durch die Lage innerhalb der Stadt Plattling.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Nutzungsänderung nicht in erheblicher Weise betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Bebauungsplan dient der Umnutzung eines ehemals geschlossenen Gewerbebetriebes zu einem Wohnquartier innerhalb des Stadtgebietes.

Auswirkungen:

keine

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist nicht betroffen.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Goldsteig Quartier I“ auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei beabsichtigt die Stadt Plattling die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Mischgebietes.

Abstand des WA zu einem Störfallbetrieb gem. Störfall-Verordnung (12. BImSchV)

Die BayWa AG betreibt in 94447 Plattling, Lagerhausstraße 7, auf dem Grundstück Fl. Nr. 483/2 der Gemarkung Plattling, Stadt Plattling, eine Lagerhalle für Gefahrstoffe (Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel). Bei der Anlage handelt es sich um eine Anlage nach Nr. 9.3.1 bzw. 9.3.2 der Anlage 1 zur 4. BImSchV i. V. m. Nr. 29 bzw. 30 des Anhangs 2 zur 4. BImSchV. Der Betrieb unterliegt dem Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Es handelt sich um einen Betriebsbereich der unteren Klasse.

Das Gutachten der Müller-BBM GmbH „Vorhabenbezogene Beurteilung der Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des §3 Abs. 5c i.V.m. § 50 BImSchG unter Berücksichtigung von Detailkenntnissen für das geplante Bauvorhaben Goldsteigquartier in Plattling vom 14. März 2022“ kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der größte aus den betrachteten Szenarien ermittelte Abstand stellt den angemessenen Sicherheitsabstand dar. Im Rahmen der Auswirkungsbetrachtungen für die abdeckenden Szenarien gemäß KAS-18 [31] ergibt sich ein vorhabenbezogener, angemessener Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 Abs. 5c i. V. m. § 50 BImSchG für den Betriebsbereich des Pflanzenschutzmittellagers der BayWa AG am Standort Plattling bezogen auf das Schutzobjekt Wohnbebauung Goldsteig Quartier von aufgerundet 65 m. Dieser Abstand wurde im Szenario 1, Punkt 8.1 „Freisetzung von entzündbarer Flüssigkeit bei Be- oder Entladen vor dem Hallentor des PSM mit anschließendem Brand (Dennoch-Störfall) ermittelt.“

Die geplante Wohnbebauung des Baugebietes Goldsteig Quartier beginnt ab ca. 70 m Entfernung vom Pflanzenschutzmittellager der BayWa AG und liegt somit außerhalb des abstandsbestimmenden Sicherheitsabstandes.

Eine Entzündung der Gaswolke aus der freigesetzten Lache mit resultierender Verpuffung/Explosion aus dem Szenario 2 ergab keine Überschreitung des maximal zulässigen Explosionsdruckes von 0,1 bar für die Flächennutzungsplanung (Szenario 2).

Die Ausbreitungsberechnung eines Kleinbrandes im Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungslager der BayWa AG im Szenario 3 ergab für alle Brandgaskomponenten eine Unterschreitung der ERPG-2-Werte noch vor Erreichen der geplanten Bebauungsfläche Goldsteig Quartier.“

Das geplante Bauvorhaben Goldsteig-Quartier befindet sich somit außerhalb des Sicherheitsabstandes der Anlage.

Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrssystems

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Wohngebiet Goldsteig Quartier" wurde durch die Verkehrsuntersuchung der BERNHARD Gruppe vom 16.05.2023 die grundsätzliche Machbarkeit einer Umnutzung der bestehenden Gewerbebrache in ein Wohnquartier nachgewiesen.

Gegenstand der Untersuchung sind:

- Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes
- ÖPNV-Anbindung
- Fußgängerverkehr

Für das Baugebiet sind Mehrfamilienhäuser und ein gemischtes Büro-/ Wohnhaus vorgesehen. Auf Basis der Kalkulation von 80 Wohneinheiten und 480 m² Bürofläche wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 410 Kfz/d angenommen. Im Zuge der möglichen Nutzungen der allgemeinen Angebotsplanung werden bis zu 520 Fahrten pro Tag abgeschätzt.

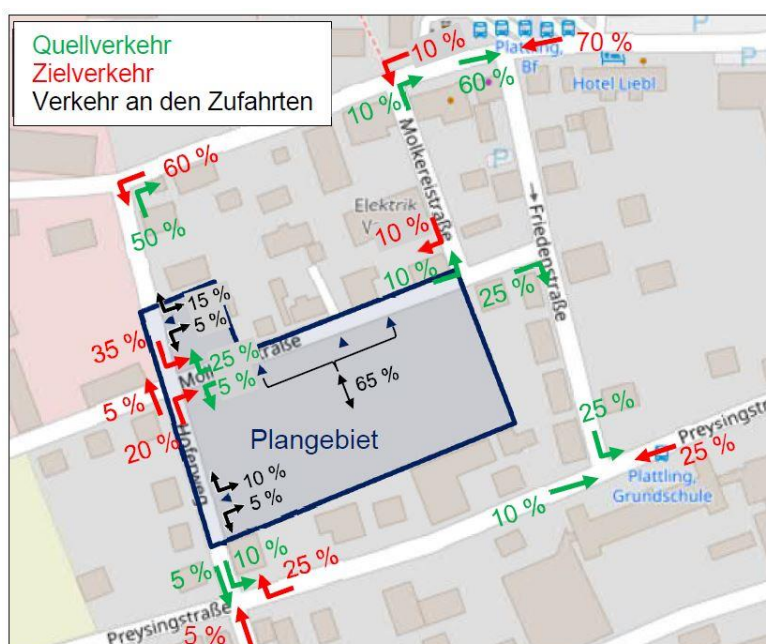
Auf Basis des Bestandsverkehrs 2018 (*Verkehrsuntersuchung Preysingstraße*) und den Verkehrsprognosen für den Verkehr in Bayern wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen für das Jahr 2030 im Untersuchungsgebiet ermittelt.

Des Weiteren wurde der Spitzenstundenverkehr für den Prognosezeitraum inklusive des Neuverkehrs des Plangebietes an ausgewählten Knotenpunkten abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit überprüft.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Zu- und Ausfahrten an der Molkereistraße (65 % des Neuverkehrs) und am Hoferweg (35 % des Neuverkehrs). Im Zuge der Bebauung des Geländes soll die derzeit als Einbahnstraße geregelte Molkereistraße für den Bereich des B-Planes im Zweirichtungsverkehr freigegeben werden um das Befahren der Zufahrten und die Erreichbarkeit des Gebietes komfortabler zu ermöglichen. Für das umliegende Straßennetz wird von einer Beibehaltung der derzeitigen Regelungen ausgegangen. Das bedeutet, dass der weitere Verlauf der Molkereistraße vom nördlichen Abzweig der Molkereistraße bis Friedensstraße als Einbahnstraße in östlicher Richtung erhalten bleibt. Ebenso ist die Friedenstraße zwischen Bahnhofstraße und Preysingstraße von Nord nach Süd lediglich im Einrichtungsverkehr befahrbar.

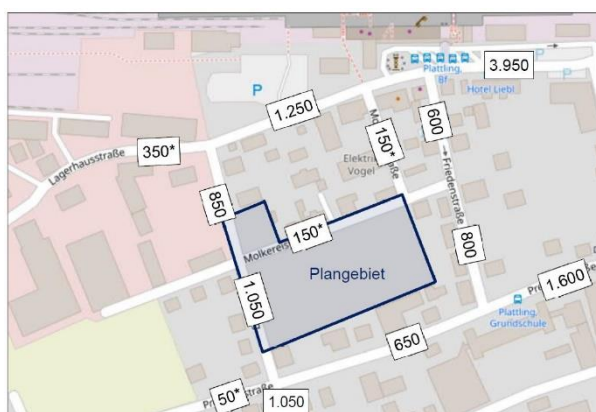
Es wird angenommen, dass der Hauptteil des Neuverkehrs die Bahnhofstraße nutzt (60 %). Grund dafür ist, dass die schnellsten Verbindungen Richtung Norden zur B 8 und damit zur Autobahn und zu den Gewerbegebieten Plattlings über die Bahnhofstraße führen. In Richtung Altstadt und in südlicher Richtung wird voraussichtlich vorrangig die Preysingstraße genutzt. Ein Teil des Zielverkehrs zum Plangebiet aus südlicher Richtung wird aufgrund der Einbahnstraßenregelung der Friedenstraße ebenfalls die Bahnhofstraße als Route wählen. Aufgrund beengter Verhältnisse in der Richtung Norden führenden Molkereistraße (Park- & Ride-Stellplätze, anliefernde LKW), welche eine mögliche Verbindung zum Bahnhofplatz darstellt, wird sich der Neuverkehr jedoch vorrangig über den Hoferweg verteilen.

Die Verkehrsströme verteilen sich wie folgt (aus Gutachten Bernard – Abb. 2 S. 9):

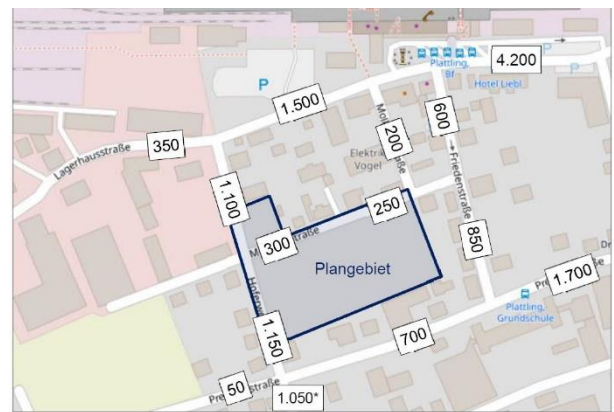


Für das Jahr 2030 prognostiziert das Verkehrsgutachten folgendes (auf 50 gerundetes) Verkehrsaufkommen:

Ohne Baugebiet



Mit Baugebiet



(* rundungsbedingt gleiche Werte)

Die Qualität des Verkehrsablaufes wird über das Kriterium der mittleren Wartezeit beschrieben. Im „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) sind die Werte für die Einteilung der Verkehrsqualität festgelegt. Die Leistungsfähigkeit ist bis „Qualitätsstufe D“ gewährleistet. Im Berechnungsverfahren wird für jede Zufahrt die Qualität des Verkehrsablaufes berechnet, wobei die Qualitätsstufe des schlechtesten Verkehrsstroms die Qualitätsstufe des gesamten Knotenpunktes bestimmt.

Die Leistungsfähigkeiten wurden dennoch rechnerisch entsprechend den Verfahren des HBS geprüft. Es sind jeweils die Nachweise für die maßgebende Spitzenstunde mit dem meisten Verkehrsaufkommen am Knoten angegeben. Alle Knotenpunkte verfügen über eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit (A bzw. A/B). Dabei tritt an allen Knotenpunkten maximal der Rückstau eines Fahrzeugs auf. Eine Änderung oder Erhöhung der bestehenden Fahrstreifenanzahl (Mischfahrstreifen) an den Knotenpunkten ist nicht notwendig.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung wurde mit einer Öffnung der Einbahnstraßenregelung in der Molkereistraße im Bereich des B-Plangebietes vorgesehen. Die Beibehaltung der Molkereistraße insgesamt als Einbahnstraße wird vom Gutachter nicht empfohlen, da zum einen die Erreichbarkeit der Zufahrten des Plangebietes eingeschränkt wird. Zum anderen könnten sich mehr Fahrzeugfahrende dafür entscheiden die Molkereistraße in Nord-Süd-Richtung als Verbindung zum Bahnhofplatz zu nutzen, welche heute bereits aufgrund des Park&Ride und anliefernder Lkw unter beengten Verhältnissen leidet. Des Weiteren könnte auch die Fahrbeziehung über die Preysingstraße und vorbei an der Grundschule im Quellverkehr stärker belastet werden. Im Zuge der oben vorgesehenen Verkehrsverteilung wird in der Spitzenstunde die Preysingstraße um rund 15 Kfz/h (bzw. 19 Kfz/h in der Angebotsplanung) mehr belastet, was als verträglich angesehen wird.

Zur Entlastung des Hoferweges könnte eine Aufhebung der Einbahnstraße der Friedenstraße im nördlichen Bereich zwischen Molkereistraße und Bahnhofplatz dienen. Die Erreichbarkeit des Plangebietes würde noch weiter verbessert und ein längerer Anfahrweg über den Hoferweg für den Großteil des Neuverkehrs vermieden. Ebenso würde die Molkereistraße in Nord-Süd-Richtung vermutlich nicht mehr genutzt, aufgrund der breiteren und damit komfortabler befahrbaren Friedenstraße. Aus Sicht der leistungsfähigen Erschließung des Plangebietes ist die Freigabe jedoch nicht zwingend erforderlich.

Anbindung ÖPNV:

Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut, die fußläufige Verbindung zum Bahnhof beträgt 350 m und zur Bushaltestelle Grundschule 250 m.

Fußgänger- und Radverkehr:

In der Untersuchung zum *Quartier im Umfeld des Bahnhofs* wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt. Dieser kann entnommen werden, dass es sich bei den Straßen im Umkreis des Plangebietes um Wohnstraßen (Molkereistraße, Hoferweg, Friedenstraße) oder um Erschließungsstraßen (Preysingstraße, Bahnhofplatz) handelt.

Wohnstraßen zeichnen sich durch geringe Verkehrsstärken aus mit den Hauptnutzungsfunktionen Aufenthalt und Parken. Radverkehrsanlagen sind dabei nicht

unbedingt erforderlich. Dies spiegelt sich auch im Bestand des Untersuchungsgebietes wider. Der Radverkehr wird hier auf der Straße geführt. Des Weiteren bietet die Lage des Plangebietes innerhalb einer Tempo-30-Zone eine sichere Radverkehrsführung auf der Fahrbahn. Zudem wird dem Fahren von erhöhten Geschwindigkeiten durch die Rechts-vor-Links-Regelungen entgegengewirkt.

Für die Erschließungsstraßen besteht Potential zur Erhöhung der Attraktivität des Radverkehrs. Über die Straße Bahnhofplatz zum Bahnhof wird eine regionale Radroute ausgewiesen, die jedoch ebenfalls nur auf der Straße ohne eigene Radverkehrsanlage geführt wird. Die Ausbildung einer sicheren, gut ausgebauten Verbindung zum Bahnhof verbessert auch den Radverkehrsanschluss für das Plangebiet.

Bezüglich des Fußgängerverkehrs sind laut des Berichtes zum *Quartier im Umfeld des Bahnhofs* die öffentlichen Flächen nicht besonders attraktiv und zum Teil auch nicht barrierefrei. Es sind jedoch meist beidseitige Gehwege entlang der umliegenden Straßen des Plangebietes vorhanden (Preysingstraße, Friedenstraße, Hoferweg). Lediglich an der Molkereistraße besteht derzeit ein einseitiger Gehweg am nördlichen Fahrbahnrand. Im Zuge des Bebauungskonzeptes des Molkereigeländes wird hier die Anordnung eines Gehweges entlang der Baugrundstücke des Plangebietes vorgesehen. Ebenso besteht die Möglichkeit den derzeit schmalen Gehweg am Hoferweg im Bereich des Plangebietes zu verbreitern.

Lärmimmissionen im WA/MI

Das Immissionsschutztechnische Gutachten – Schallimmissionsschutz durch Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 20.07.2023 dient für den überarbeiteten Bebauungsplan "Wohngebiet Goldsteig Quartier I" zur „Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehr, der anlagenbedingten Geräuschimmissionen sowie der planungsbedingten Geräuschentwicklungen.“

Gewerbelärm:

Für den auf das WA bzw. MI „einwirkenden Gewerbelärm“ kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Es können selbst mit dem theoretisch ermittelten Maximalansatz für das Lagerhaus der BayWA AG die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, sodass ein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt der neu entstehenden Wohnbebauung mit dem Betrieb der BayWa AG Plattling gesichert ausgeschlossen werden kann. Auch etwaige "seltene Ereignisse" während der Erntezeit, für die eventuell erhöhte Immissionsrichtwerte nach Nr. 7.2 der TA Lärm genehmigt sein können, sind durch die im Geltungsbereich geplante Wohnbebauung nicht gefährdet.

- Der Standort der Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH an der Preysingstraße 30 wird derzeit nicht oder nur in geringem Umfang für Schweißarbeiten genutzt, soll aber zukünftig nach Angaben des Eigentümers wieder als vollwertiger Betriebsstandort genutzt werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Deggendorf wird daher der potentielle Betrieb an der Preysingstraße 30 so weit reduziert, dass er

den vollen Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet in der bestehenden Nachbarschaft an der Preysing- und Friedenstraße einhalten kann, aber gleichzeitig noch einem "typischen" Metallbaubetrieb der vorliegenden Größenordnung unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes entspricht. Im Südosten des Plangebietes werden die maßgeblichen Geräuscheinwirkungen zur Tagzeit in erster Linie durch die Schallabstrahlung über die geöffneten Fensterelemente der Produktionshallen bestimmt. An den nächstgelegenen Baugrenzen lassen sich Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) prognostizieren. Der für allgemeine Wohngebiete anzustrebende Orientierungswert wird somit um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die als "seltenes Ereignis" nach Nr. 7.2 der TA Lärm berücksichtigte Anlieferung von Pellets zur Tagzeit verursacht an der Baugrenze im südöstlichen Geltungsbereich Beurteilungspegel bis 71 dB(A), welche den zulässigen Wert der TA Lärm IRWselten,Tag = 70 dB(A) um bis zu 1 dB(A) überschreiten. Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm durch kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen, wie sie beispielsweise durch das Türeenschlagen eines Pkw auf dem Mitarbeiterparkplatz der BayWa an der östlichen Grundstücksgrenze oder bei Betriebsvorgängen mit Gabelstaplern auf den Betriebsgeländen der BayWa AG oder der Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH verursacht werden können, kann anhand diesbezüglich durchgeführter Prognoseberechnungen sowie aufgrund der jeweils auf die Tagzeit beschränkten Betriebszeiten ausgeschlossen werden.

Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Primärziel des Schallschutzes im Städtebau ist es, im Freien

1. tagsüber und nachts unmittelbar vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 /3/ ("Fassadenbeurteilung") sowie
2. vornehmlich während der Tagzeit in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone) der geplanten Bauparzellen für Geräuschverhältnisse zu sorgen, die der Art der vorgesehenen Nutzung gerecht werden.

Als Grundlage zur diesbezüglichen Quantifizierung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 und im Rahmen des Abwägungsprozesses die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (vgl. Kapitel 3.3) herangezogen, die der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht.

In erster Linie sind tagsüber die entlang des Hoferwegs vorgesehenen Gebäude und Freiflächen vom Verkehrslärm betroffen, da sowohl von der Molkereistraße als auch vom Schienenverkehr zur Tagzeit keine relevante Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet besteht.

Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Molkereistraße wird auf 2,0 m Höhe über Gelände der anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 OWWA,Tag = 55 dB(A) entlang des Hoferwegs auf einer Breite von bis zu 11 m überschritten. Auch der um 4 dB(A) höhere, im Rahmen der Abwägung relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWWA,Tag = 59 dB(A) wird entlang der Grundstücksgrenze auf einer Breite von zwei bis drei Metern um bis zu 2 dB(A) überschritten.

An der am stärksten lärmbelasteten nordwestlichen Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet kann der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV auf allen Geschossebenen vollständig eingehalten werden.

Im Mischgebiet nördlich der Molkereistraße wird auf 2,0 m Höhe über Gelände unmittelbar entlang des Hoferwegs ein Beurteilungspegel von 61 dB(A) prognostiziert, welcher den anzustrebenden Orientierungswert der DIN 18005 OWMI,Tag = 60 dB(A) um 1 dB(A) überschreitet. Der im Rahmen der Abwägung relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWMI,Tag = 64 dB(A) wird somit im gesamten Mischgebiet um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Rund einen Meter hinter der Grundstücksgrenze kann jedoch auch der Orientierungswert bereits flächendeckend eingehalten werden. Für im Mischgebiet entstehende private Grünflächen und Terrassen kann somit von einer der vorgesehenen Nutzung angemessenen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden.

Ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmsituation zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) dar. Dies ist insbesondere auf Höhe der Obergeschosse größtenteils auf die hohe Frequentierung der Bahnanlagen zur Nachtzeit zurückzuführen, im Erdgeschoss ist hingegen der Straßenverkehrslärm auf dem Hoferweg maßgeblich.

An den Baugrenzen im Geltungsbereich lassen sich nächtliche Verkehrslärmbeurteilungspegel bis zu 58 dB(A) im Mischgebiet auf Höhe des

3. Obergeschosses und bis zu 55 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet auf Höhe des 2. Obergeschosses prognostizieren, welche die jeweils anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (OWMI,Nacht = 50 dB(A) und OWWA,Nacht = 45 dB(A)) um bis zu 8 dB(A) im Mischgebiet bzw. bis zu 10 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet überschreiten. Auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden demnach um bis zu 4 bzw. 6 dB(A) überschritten. Es muss deshalb auf konsequenten passiven Schallschutz zurückgegriffen werden, um die erforderliche Wohnqualität zumindest im Inneren zu gewährleisten.

Parkplatzlärm

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen wurden den Empfehlungen der bayerischen Parkplatzlärmstudie folgend Prognoseberechnungen durchgeführt, um die durch die Nutzung der im Geltungsbereich geplanten ebenerdigen Stellplätze hervorgerufenen Geräuschimmissionen in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft zu ermitteln und in Anlehnung an die TA Lärm zu bewerten.

Zur Tagzeit werden die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet IRWMI,Tag = 60 dB(A) nördlich des Plangebietes bzw. für ein allgemeines Wohngebiet IRWWA,Tag = 55 dB(A) im Osten, Süden und Westen deutlich um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Während der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr lassen sich im Mischgebiet nördlich der Molkereistraße Beurteilungspegel bis zu 43 dB(A) prognostizieren, welche den für ein Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm zur Nachtzeit IRWMI,Nacht = 45 dB(A) um mindestens 2 dB(A) unterschreiten. Am Wohnhaus "Hoferweg 7" im Südwesten des Plangebietes lassen sich nächtliche Beurteilungspegel von 40 dB(A) vor den Fenstern prognostizieren, die den für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert IRWWA,Nacht = 40 dB(A) gerade einhalten.

Auswirkungen:

Abstand des WA zu einem Störfallbetrieb gem. Störfall-Verordnung (12. BImSchV):

Der Sicherheitsabstand zur Lagerhalle für Gefahrstoffe der BayWa wird eingehalten.

Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems:

Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrssystems wurde nachgewiesen. Eine Verbesserung könnte erzielt werden, wenn zur Entlastung des Hoferweges eine Aufhebung der Einbahnstraße der Friedenstraße im nördlichen Bereich zwischen Molkereistraße und Bahnhofplatz vorgenommen würde.

Im Zuge des Bebauungskonzeptes des Molkereigeländes kann eine Verbesserung für den Fußgängerverkehr durch die Anordnung eines Gehweges entlang der Baugrundstücke des Plangebietes erzielt werden. Der derzeit schmale Gehweg am Hoferweg im Bereich des Plangebietes wird verbreitert.

Gewerbelärm Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH:

Um lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte mit dem Standort der Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH an der Preysingstraße 30 zu unterbinden, ist mithilfe einer schalltechnisch optimierten Grundrissorientierung sicherzustellen, dass in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen keine Immissionsorte nach Nr. A.1.3 der TA Lärm, d. h. keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, zu liegen kommen. Alternativ können auch andere bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. vorgehängte Glasfassaden bzw. Prallscheiben, verglaste Balkone etc.) ergriffen werden, wenn diese nachweislich eine Pegelminderung hervorrufen, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den dahinterliegenden Immissionsorten führen und somit als schallschutztechnisch gleichwertig anzusehen sind.

Füllen die Baukörper die Baugrenzen nicht voll aus, sondern haben – wie die im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagenen Gebäude, welche in etwa der derzeitigen Planung für das Areal entsprechen – einen gewissen Abstand zu den Baugrenzen, können sich die von Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm betroffenen Bereiche der Fassaden verringern. Beispielsweise kann im Falle der Pelletlieferung der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse an dem vorgeschlagenen Gebäude gerade eingehalten werden. Daher enthält der Festsetzungsvorschlag einen Zusatz, dass von den Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden kann, wenn im Rahmen der Einzelgenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

Verkehrslärm

Tagsüber kann an den Baugrenzen im MI der Orientierungswert der DIN 18005 auf allen Geschosshöhen eingehalten werden, sodass an allen Fassaden Balkone mit einer der Gebietseinstufung angemessenen Aufenthaltsqualität möglich sind. Im WA ist dies nur im Randbereich nicht der Fall.

Im von Überschreitungen betroffenen Bereich des WA außerhalb der Baugrenzen werden im Bebauungsplan Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.

Aufgrund der erheblichen und teils sogar grenzwertigen nächtlichen Überschreitungen durch den Schienenverkehr trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz (siehe hierzu die vorstehende Begründung).

Parkplatzlärm:

Der Anspruch der bestehenden Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist gewahrt.

Ergebnisse:

Der Sicherheitsabstand zur Lagerhalle für Gefahrstoffe der BayWa wird eingehalten.

Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrssystems wurde nachgewiesen.

Das immissionsschutztechnische Gutachten der Hooock & Partner Sachverständige PartGmbH vom 20.07.2023 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm:

Der Schutz der im Plangebiet entstehenden Nachbarschaft vor anlagenbedingten Lärmbelastungen durch den Betrieb der BayWa AG sowie der Wagner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH einschließlich der Geräuscentwicklungen des dazugehörigen Liefer- und Fahrverkehrs, ist im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 als gewahrt anzusehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Goldsteig Quartier I" durch die Stadt Plattling steht somit in keinem Konflikt mit den Schallschutzanforderungen. Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Schallschutzziele im Städtebau hinsichtlich des anlagenbedingten Lärms als erfüllt anzusehen.

Verkehrslärm:

Unter der Voraussetzung einer konsequenten Beachtung und Umsetzung der vorgeschlagenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann der Bebauungsplan den Anforderungen, die an die Ausweisung eines Mischgebietes bzw. eines allgemeinen Wohngebietes zu stellen sind, gerecht werden. Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Schallschutzziele im Städtebau hinsichtlich des öffentlichen Verkehrslärms als erfüllt anzusehen.

Gesamtlärmbelastung im Plangebiet

Die Gesamtlärmbelastung aus Gewerbelärm und Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes lässt sich aus der energetischen Addition der Verkehrslärmbeurteilungspegel und der Beurteilungspegel nach TA Lärm bestimmen.

An den Baugrenzen im Mischgebiet beträgt die Gesamtbelastung zur Tagzeit bis zu 61 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A). An den Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet erreicht sie tagsüber maximal 59 dB(A) und nachts 55 dB(A). Mit diesen Werten, welche zur Tagzeit unter 70 dB(A) und nachts unter 60 dB(A) liegen, erreichen die Immissionen an den im Geltungsbereich geplanten schutzbedürftigen Nutzungen somit noch kein Ausmaß, das eine Gesundheits- oder Eigentumsverletzung befürchten lässt.¹

¹ Lärmschutz in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, 25.07.2014

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Weiter entfernt im Südwesten liegt die Kapelle St. Maria, im Osten liegt der als Ensemble geschützte Stadtplatz mit mehreren Einzeldenkmälern und im Norden am Bahnhof liegt der „Läusestein“ (Gedenkstein).

Auswirkungen:

Zu den Baudenkmalen und Denkmal-Ensemble im Ortskern besteht keine Blickbeziehung.

Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	gering / positiv	Festsetzungen zu Durchgrünung, Hinweise zu Artenschutz und Festsetzungen zu insektenverträglicher Beleuchtung
Wasser	keine	Keine Gewässer, Kein Überschwemmungsgebiet Keine Grundwasserabsenkung Geringerer Versiegelungsgrad Regenwasserversickerung ist möglich
Boden	keine	Anstehender Löß für die Grünflächen verwendbar Niederschlagswasserversickerung ist mittels Festsetzungen vorgegeben
Klima + Luft	keine	Lokalklima wird nicht verändert Luftqualität nicht beeinträchtigt
Landschaftsbild Erholung	keine	Nicht betroffen - Stadtgebiet
Mensch	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im WA können gewährleistet werden	Sicherheitsabstand zum Störfallbetrieb der BayWa wird eingehalten Verkehrsnetz ist leistungsfähig, ÖPNV-Anbindung sehr gut, Lücken im Bürgersteig an der Molkereistraße sind zu schließen, Radverkehr auf Wohnstraßen Erhebliche und teils grenzwertige Verkehrslärmbelastungen nachts, passiver Schallschutz erforderlich
Kultur- + Sachgüter	keine	Keine Sichtbeziehung zu Baudenkmälern im Stadtzentrum

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche bleibt als innerstädtische Brachfläche erhalten oder wird auf der Grundlage von § 34 BauGB einer – dann nicht im Wege der Bauleitplanung gesteuerten – Bebauung zugeführt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Folgende Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt und können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden:

Faktor Biotop- und Artenschutz

- Festsetzungen zur Durchgrünung
- Festsetzungen zu insektenschonender Beleuchtung
- Hinweise zu Artenschutz: Einbau von Nistmöglichkeiten für Fassadenbrüter

Faktor Boden und Wasser:

- Versickerungsfähige Beläge und Niederschlagswasserversickerung

Faktor Mensch

- textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz
- Planliche Festsetzungen zu Gehwegen an Hoferweg und Molkereistraße
- Planliche Festsetzungen zu Parkplätzen, Carports und Garagen
- Planliche Festsetzungen zu Grünflächen

4.2 Eingriffsermittlung

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Die Eingriffsermittlung erfolgt pauschal für Flächen gleicher Festsetzung gem. BauNVO.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,37 ha.

Der Gewerbebetrieb „Molkerei“ hatte ca. eine GRZ von 0,8. Gem. „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) – Stand 28.02.2014“ hatte somit der Überwiegende Teil des GE den Biotopwert 0.

Es werden Minderungsmaßnahmen festgesetzt, u.a. Ersatzpflanzungen für 5 gefälltete Bäume.

Das geplante WA hat eine GRZ von 0,4 eine Überschreitung durch Nebenanlagen auf eine GRZ von 0,6 ist zulässig. Das geplante MI hat eine GRZ von 0,6 eine Überschreitung durch Nebenanlagen auf eine GRZ von 0,8 ist zulässig.

Da der Versiegelungsgrad zukünftig geringer und der Grünflächenanteil höher ist, entsteht kein Eingriff und somit kein Ausgleichsbedarf.

Unabhängig davon besteht auch nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleichsbedarf.

4.3 Ausgleich

Entfällt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Flurstück ist bereits durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

Die potentielle Größe ist durch die angrenzenden Nutzungen bereits definiert.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Als Beurteilungsgrundlage zu den Schutzgütern Boden und Wasser wurde folgende Gutachten verwendet:

- IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH „Geotechnischer Bericht - Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997“ vom 02.02.2021

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Stellungnahme der UNB Deggendorf vom 14.06.2021 zum Bebauungsplan "Wohngebiet Goldsteig Quartier" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Zur Ermittlung des Eingriffs wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – fortgeschriebene Fassung Dezember 2021 verwendet. Die Bewertung erfolgt gem. „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) – Stand 28.02.2014.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch dienten folgende Gutachten:

- Müller-BBM GmbH „Vorhabenbezogene Beurteilung der Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des §3 Abs. 5c i.V.m. § 50 BImSchG unter Berücksichtigung von Detailkenntnissen für das geplante Bauvorhaben Goldsteigquartier in Plattling“ vom 14.03.2022
- Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB: „IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN - Schallimmissionsschutz Bebauungsplan "Wohngebiet Goldsteig Quartier I" der Stadt Plattling“ vom 20.07.2023
- BERNARD Gruppe ZT GmbH: Verkehrsuntersuchung Baugebiet an der Molkereistraße in Plattling (ehem. Molkereigelände) vom 16.05.2023

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung des Bebauungsplans, insbesondere auch der Festsetzungen zur Grünordnung, zu Nebenanlagen und Einfriedungen, kann von den Bauwerbern eingefordert werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Goldsteig Quartier I“ auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei beabsichtigt die Stadt Plattling die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Die Leistungsfähigkeit der Knoten wurde nachgewiesen. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut.

Der Sicherheitsabstand zur Lagerhalle für Gefahrstoffe der BayWa wird eingehalten.

Tagsüber kann an den Baugrenzen im MI der Orientierungswert der DIN 18005 auf allen Geschosshöhen eingehalten werden, sodass an allen Fassaden Balkone mit einer der Gebietseinstufung angemessenen Aufenthaltsqualität möglich sind. Im WA ist dies nur im Randbereich nicht der Fall.

Im von Überschreitungen betroffenen Bereich des WA außerhalb der Baugrenzen werden im Bebauungsplan Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.

Aufgrund der erheblichen und teils sogar grenzwertigen nächtlichen Überschreitungen durch den Schienenverkehr trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

Für 5 gefällt Bäume auf dem ehemaligen Molkereigelände werden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung trifft Festsetzungen zur Durchgrünung und gibt Hinweise zum Artenschutz und enthält Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung.

Die Umnutzung eines Gewerbegebietes in ein Wohngebiet und Mischgebiet stellt aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades keinen Eingriff dar. Zudem gilt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Für das Monitoring ist die Stadt Plattling verantwortlich.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	gering / positiv	Festsetzungen zu Durchgrünung, Hinweise zu Artenschutz und Festsetzungen zu insektenverträglicher Beleuchtung
Wasser	keine	Keine Gewässer, Kein Überschwemmungsgebiet Keine Grundwasserabsenkung Geringerer Versiegelungsgrad Regenwasserversickerung ist möglich
Boden	keine	Anstehender Löß für die Grünflächen verwendbar Niederschlagswasserversickerung ist mittels Festsetzungen vorgegeben
Klima + Luft	keine	Lokalklima wird nicht verändert Luftqualität nicht beeinträchtigt
Landschaftsbild Erholung	keine	Nicht betroffen - Stadtgebiet
Mensch	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im WA und MI können gewährleistet werden	Sicherheitsabstand zum Störfallbetrieb der BayWa wird eingehalten Verkehrsnetz ist leistungsfähig, ÖPNV-Anbindung sehr gut, Lücken im Bürgersteig an der Molkereistraße sind zu schließen, Radverkehr auf Wohnstraßen Erhebliche und teils grenzwertige Verkehrslärmbelastungen nachts, passiver Schallschutz erforderlich
Kultur- + Sachgüter	keine	Keine Sichtbeziehung zu Baudenkmalen im Stadtzentrum

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.11.2022 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 11.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 11.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vomin der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vomin der Zeit vombis

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Plattling hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie die Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wurden gebilligt.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Plattling, Zimmer 209, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Plattling,

.....

Hans Schmalhofer

Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom 05.12.2022

Entwurf vom 24.04.2024

Fassung vom

IV. FESTSETZUNGSPLAN

Bebauungsplan „Wohngebiet Goldsteig Quartier I“ mit integrierter Grünordnung

V. Anlage

1. **Geotechnischer Bericht,**

Bebauungsplan Molkereigelände, Projektnr. 20172440, 02.02.2021

2. **Gutachten zur Einhaltung des Sicherheitsabstands**

Bericht Nr. M165077/01, 14.03.2022

3. **Verkehrsuntersuchung**

Baugebiet an der Molkereistraße in Plattling (ehem. Molkereigelände),
Projekt-Nr.: P500799, 16.05.2023

4. **Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz**

Bebauungsplan „Wohngebiet Goldsteig Quartier I“, Projekt Nr. PLT-5703-02,
20.07.2023

5. **Ergänzende Berechnung zu Schallschutz**

Schall_ 5703-02_PR07_Ausschluss IO-Metallbau-58dB
15.01.2024

6. **„Sozialraumanalyse, Bevölkerungsprognose, Wohnungsraumbedarf, Bedarfsplanung Kindertagesstätten und Prognose der Schülerzahlen“**

Dr. Herbert Tekles, DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen,
Pocking
November 2023

Planung:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Ablauf:

Vorentwurf vom	05.12.2022
Entwurf vom	24.04.2024
Fassung vom	