

STADT WALDKRAIBURG

LANDKREIS MÜHLDORF

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 97 „GABLONZER- UND RIESENGEBIRGSSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

21.03.2023

STADT WALDKRAIBURG
vertreten durch:

Robert Pötzsch
ERSTER BÜRGERMEISTER

Stadt Waldkraiburg
Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg



PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18
D- 84034 LANDSHUT
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

INHALT

1. ANLASS UND VERFAHREN	3
2. AUSGANGSSITUATION	4
2.1. Räumliche Lage und Größe	4
2.2. Städtebauliche Bestandsanalyse	4
2.3. Bedarf	5
2.4. Altlasten	6
2.5. Naturschutz, Wasserschutz, Denkmalschutz	6
2.6. Immissionsschutz	6
2.7. Erschließung und Versorgung	6
3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
3.1. Ziele übergeordneter Planungen	7
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	8
4. PLANUNGSZIELE	10
4.1. Geltungsbereich	10
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5. GRÜNORDNUNG	11
6. AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGÜTER	11
7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	12
8. QUELLENVERZEICHNIS	12
9. ANHANG	12
9.1. Gutachten Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser igewa GmbH vom 21.10.2002	12

1. Anlass und Verfahren

Die Stadt Waldkraiburg beabsichtigt innerhalb des Wohngebiets Bereich „Gablonzer- und Riesengebirgsstraße“ (Bebauungsplan Nr. 97) eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in einem vorhandenen Wohngebiet zu ermöglichen. Städtebaulich ist dieses Vorgehen mit dem wachsenden Druck auf die Städte und Gemeinden nach Wohnraum sowie dem Grundsatz des Bayerischen Landesentwicklungsprogramm vorhandene Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten möglichst vorrangig zu nutzen, zu begründen.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 97 „Gablonzer- und Riesengebirgsstraße“ (07.12.2005).

Die Bebauungsplanänderung ist als eigenständige Planung zu betrachten und ersetzt innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches alle bisherigen Zeichenerklärungen, Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 97 durch die explizit benannten Neufestsetzungen. Die Änderung erfolgt mittels Deckblattänderung nach § 1 Abs. 8 BauGB. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 97 verliert damit seine Gültigkeit.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung erfolgte in der Sitzung vom 26.07.2022 der Beschluss des Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waldkraiburg für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 „Gablonzer- und Riesengebirgsstraße“, welcher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Das Verfahren der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan für andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festsetzt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden, da er gemäß § 13a BauGB

- weniger als 20.000 m² Grundfläche zulässt,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorruft,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes) und
- keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes liefert.

Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Umweltbelange sind jedoch im Hinblick auf die Auswirkungen der Planungen zu berücksichtigen und zu erörtern. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S 1 BauGB sind Pläne bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² zudem von der Ausgleichspflicht der Eingriffsregelung freigestellt.

2. Ausgangssituation

2.1. Räumliche Lage und Größe

Die Stadt Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und stellt mit über 25.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis dar.

Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m südlich des Stadtzentrums Waldkraiburg. Es wird im Norden and Westen von der Gablonzerstraße, im Süden and Osten von der Riesengebirgsstraße begrenzt. Im südlichen Anschluss an die Riesengebirgsstraße verläuft die Industriebahn. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,85 ha.

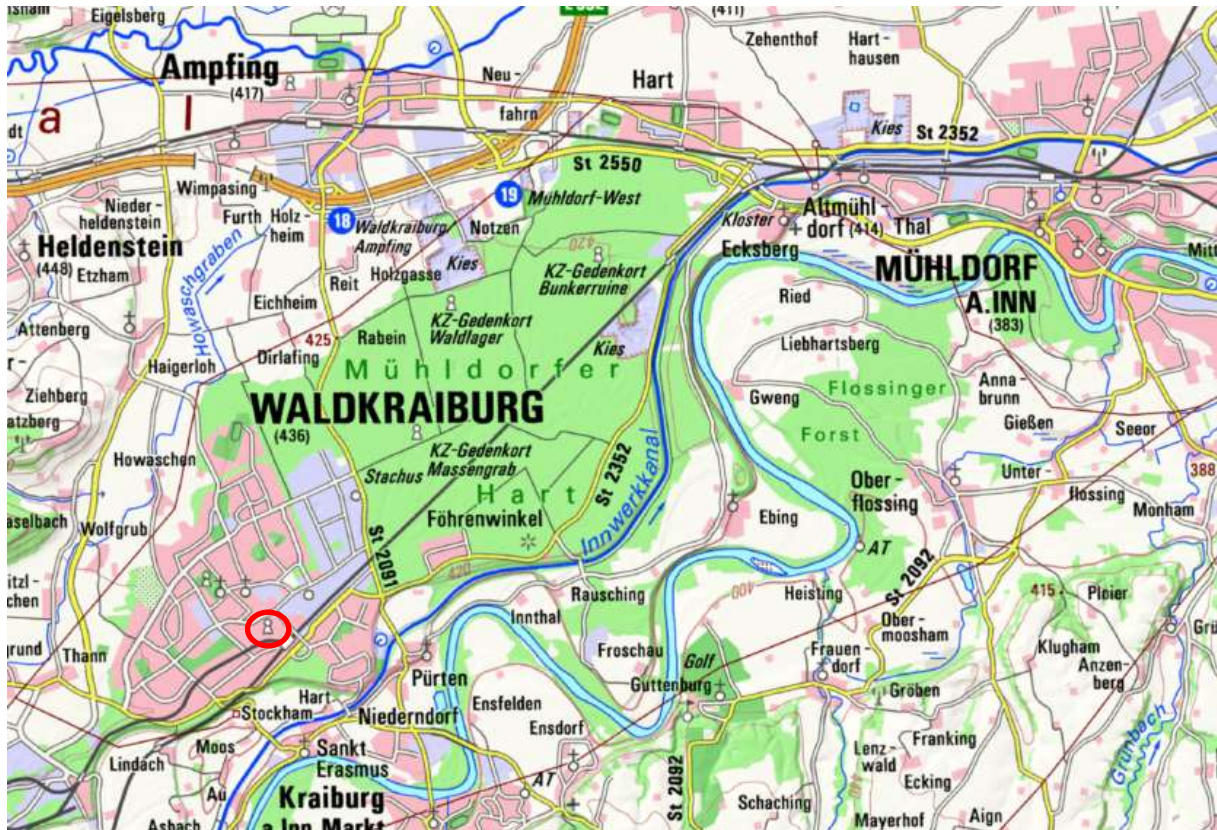


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets, Ausschnitt aus der TK 100

Quelle: Geoportal Bayern

2.2. Städtebauliche Bestandsanalyse

Der gesamte Bereich stellt sich als Wohngebiet dar. Dort befinden sich überwiegend Einzelhäuser. Das Wohngebiet zeigt sich als sehr heterogen mit unterschiedlichen Bau- und Dachformen sowie Baudichten, eine klare städtebauliche Struktur ist nicht erkennbar. Insgesamt besteht das Planungsgebiet aus zum Teil sehr großen Grundstücken mit überwiegender Einzelhausbebauung.

An der Riesengebirgsstraße von Osten kommend befinden sich kleinere zweigeschossige Walmdachhäuser, am Ende der Riesengebirgsstraße zweigeschossige Flachdachhäuser. Die Dachneigung bei den geneigten Walmdachhäusern liegt zwischen 30 und 40°.

An der Gablonzerstraße, welche zum Teil auch in zweiter Reihe bebaut ist, stehen ausschließlich Gebäude mit Satteldächern. Die an die Straße angrenzenden Grundstücke der Fl.Nr. 10/16, 10/62 und 10/17 entsprechen dabei dem Bautyp E+D, ausgebildet mit steilen Satteldächern (50 bis 55°), danach stehen bis zum Anschluss

an die Berliner Straße drei Gebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen und leicht geneigten Satteldächern bis ca. 30°. In zweiter Reihe schließen ausschließlich Gebäude des Bautyps E+D mit Dachneigungen zwischen 20 und 40° an.

Die Wandhöhe (bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Traufseite) variieren dabei zwischen 3,6 m und 10 m.

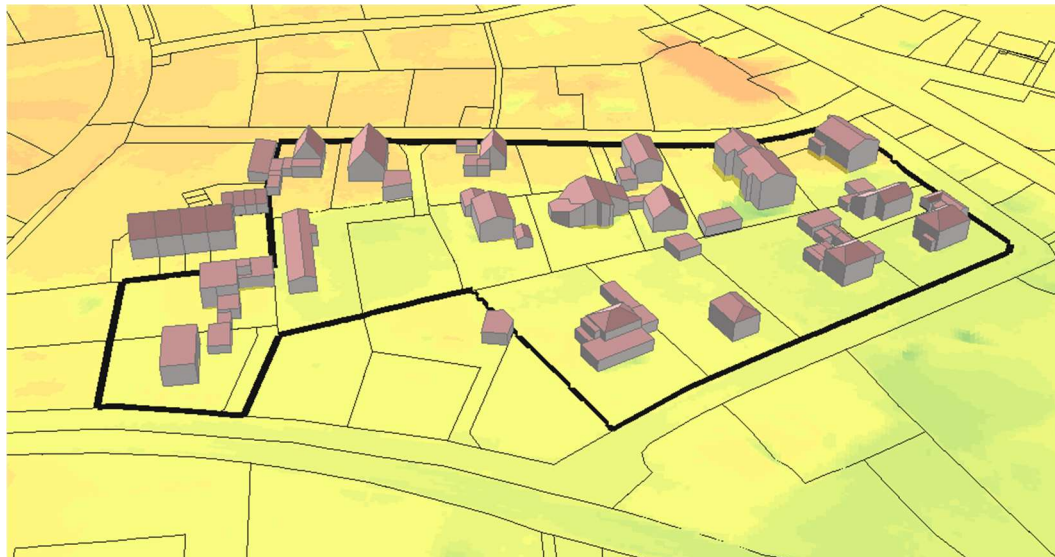


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Gebäudemodell mit Darstellung des Geländemodells

Quelle: LOD2 und DGM (LDBV)

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt überwiegend direkt von der Gablonzer- bzw. der Riesengebirgsstraße. Lediglich die Grundstücke der Fl. Nr. 166/6 und 131 sowie 122, 122/3 zusammen mit 122/6 sind jeweils über ein eigenes Flurstück (122/4 und 131/10), welches als Privatstraße genutzt, erschlossen, da diese Gebäude in zweiter Reihe gebaut sind. Dies trifft auch auf das Gebäude der Flurstücksnummer 122/5 zu, welches über eine Zufahrt über die Fl.Nr. 122/2 erschlossen ist.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gelände des AWO-Seniorenheims, während südlich die Gleisflächen der Werksbahn anschließen. Östlich grenzt getrennt durch Riesengebirgsstraße ein Reihenhauses an der Berliner Straße. In Richtung Norden grenzen weitere Wohnbauflächen an, genauso in Richtung Westen, wobei hier Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten dominieren.

2.3. Bedarf

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Mit der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets wird diesem Prinzip gefolgt.

Gemäß des Demographiespiegels des Bayerischen Landesamts für Statistik wird für die Stadt Waldkraiburg im Zeitraum 2019 – 2039 ein Bevölkerungszuwachs von 5,3% erwartet¹.

Die Planung ist dabei nicht nur vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung zu sehen, sondern konkret auch vor dem Antrag eines Anwohners zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit.

¹ Bay. Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Waldkraiburg – Berechnungen bis 2039.

2.4. Altlasten

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 122/2 befindet sich ein Bunker, der von den Fachbehörden als ggf. altlastenbelastet gekennzeichnet wurde (Rüstungsaltlasten). Bei Eingriffen in den Untergrund im Umgriff von 25 m muss daher ein Sachverständiger vor Ort sein, der eine Bescheinigung über die Unbedenklichkeit des Aushubmaterials erstellt. Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachten angefertigt (Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser igewa GmbH, vom 21.10.2002).

2.5. Naturschutz, Wasserschutz, Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Boden- und Baudenkmalern. Ebenso fehlen innerhalb des Bereiches Daten des Arten- und Biotopschutzprogramms, Flächen der amtlichen Biotopkartierung sowie Oberflächengewässer.

2.6. Immissionsschutz

Durch die südlich angrenzenden Gleisflächen der Werksbahn ist mit Lärmeinwirkungen und Erschütterungen zu rechnen. Diese sind aufgrund des Bestandsschutzes und ihrer geringen Häufigkeit hinzunehmen.

2.7. Erschließung und Versorgung

2.7.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist mit der bestehenden Nutzung gesichert und wird als ausreichend erachtet. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt überwiegend direkt die Gablonzerstraße sowie die Riesengebirgsstraße (siehe auch. 2.2)

2.7.2. Versorgung und Entsorgung

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind durch die Stadtwerke, Energie Südbayern und die Telekom mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas and Telefon vollständig erschlossen. Leitungsrechte für Wasser- bzw. Abwasserleitungen sind im Bebauungsplan verzeichnet.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Ziele übergeordneter Planungen

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Waldkraiburg liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß 2.1.8 des LEP sollen die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Zugleich soll darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Grundsätzlich sind bei allen raumbedeutsamen Planungen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge, der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). Weiter gilt der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Mit der vorliegenden Planung wird diesem Grundsatz Rechnung getragen.

3.1.2. Regionalplanung

Nach der Regionalplanung der Region 18 (Südostoberbayern) liegt die Stadt Waldkraiburg als Oberzentrum im Allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion Mühldorf) und bildet die zweitgrößte Stadt im Planungsverband. Das Projektgebiet befindet sich außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten sowie Regionalen Grünzügen.

Für das Siedlungswesen setzt der Regionalplan folgendes Leitbild fest:

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

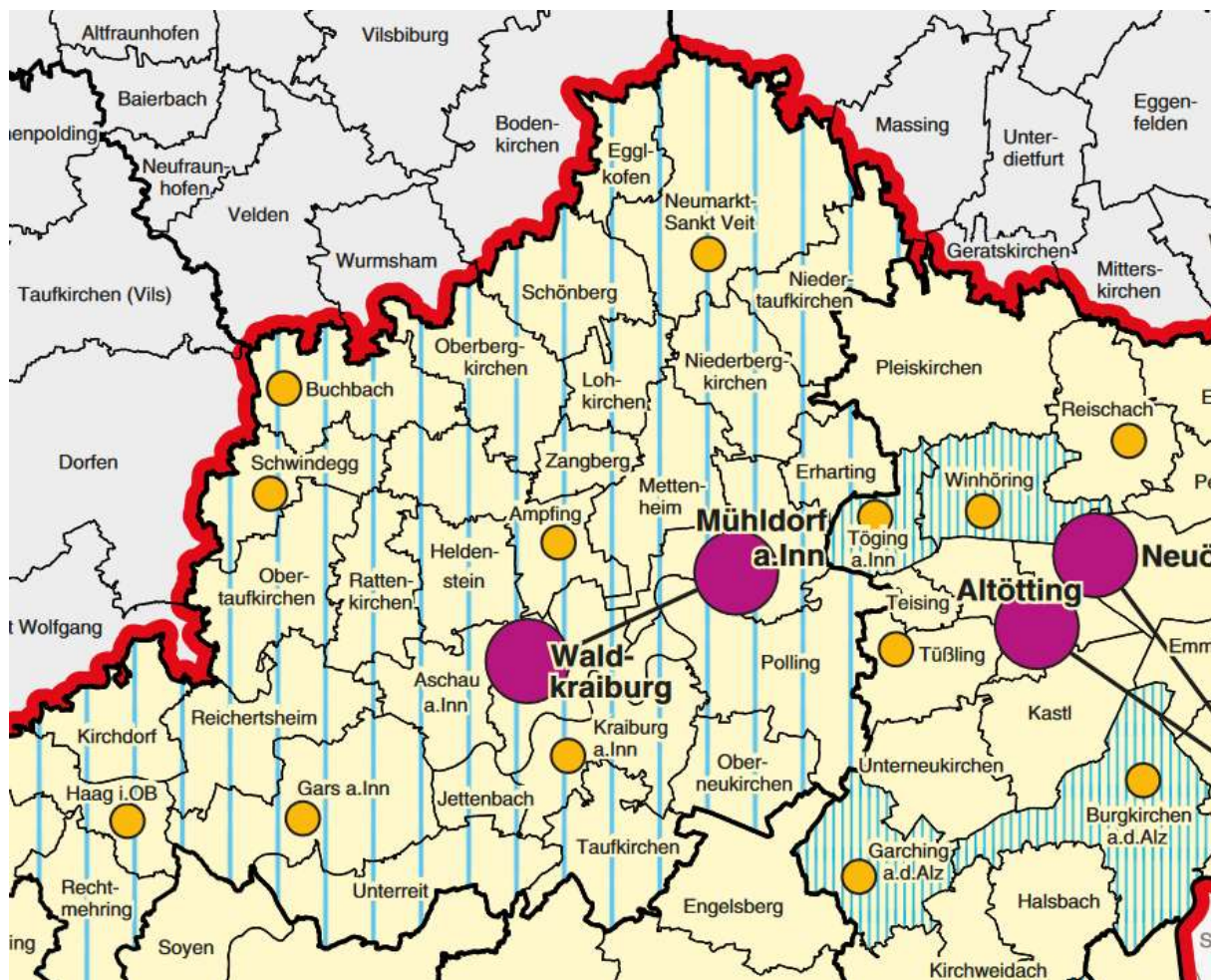


Abbildung 3: Regionalplan Region Südostoberbayern (18): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur (2020)
Quelle: Regionalplan Region Südostoberbayern

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Im Osten schließt zur Berliner Straße hin ein Mischgebiet und ein Urbanes Gebiet an. Der Landschaftsplan stellt im Planungsbereich keine konkreten Ziele dar.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Gablonzer- und Riesengebirgsstraße“, Stadt Waldkraiburg
Begründung, 21.03.2023

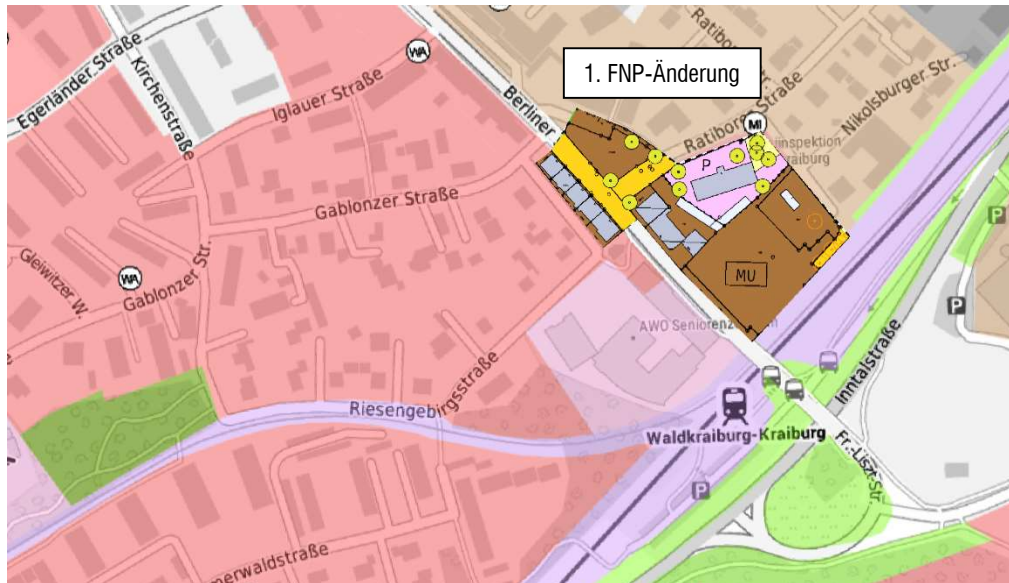


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg

Quelle: Geografisches Informationssystem der Stadt Waldkraiburg, 1. Änderung des Flächennutzungsplans (29.03.2022)

4. Planungsziele

Ziel der Stadt Waldkraiburg ist es einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen. Dieser liegt vor, sofern dieser Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Ziel der Planung ist es zudem mit möglichst wenig Festsetzungen den Grundstückseigentümern ein behutsames Nachverdichten ihrer Grundstücke im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen. Die einfachen and wenigen Festsetzungen im Bebauungsplan setzen für dieses Ziel der Planung, sogenannte Eckdaten im Bebauungsgebiet und auf den Grundstücken fest. Dabei gilt für die bestehenden Nutzungen der Bestandsschutz. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die im Widerspruch zur bestehenden Bebauung stehen, haben damit keinerlei Auswirkung.

4.1. Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,85 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 10/16, 10/17, 10/62, 122, 122/31, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/1, 122/2, 123, 124/1, 124, 127/1, 127, 128, 129, 133, 131, 131/10, 166/6 der Gemarkung Waldkraiburg. Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist der Übersichtskarte zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt damit alle rechtsverbindlichen Festsetzungen, Hinweise, und Zeichenerklärungen des Ursprungsplanes.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für zukünftige Bebauungen soll eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten werden (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO sind zulässig). Die Stadt folgt damit den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach der BauNVO. Die Baugrenzen bieten dabei hohe Flexibilität bei der Positionierung neuer Gebäude, Vorrang haben dabei allerdings die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.

Weitere Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung der Grundstücke und setzen die maximale Wandhöhe der Gebäude, die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten sowie die Mindestgrundstückgrößen fest. Die maximale Wandhöhe wird geringfügig von 6,25 m auf 6,4 m erhöht und als Maß zwischen der Fertigfußbodenoberkante und dem Schnittpunkt mit der Dachhaut auf der Traufseite definiert. Für Fassadenteile bis zu 1/3 der Gebäudelänge darf die Wandhöhe zudem 8,5 m betragen, dies ergibt sich aus den bestehenden Bauten der Flur-Nr. 123 und 124 mit Wandhöhen zwischen 7,50 m und 10 m. Der Fertigfußboden soll dabei talseitig maximal 0,75 m über dem natürlichen Gelände liegen. Gleichzeitig werden die Mindestgrundstückgrößen für Einzelhäuser reduziert (von 600 m² auf 400 m²), während die Mindestgrundstückgröße für Doppelhäuser gleichbleibt. Weiter erfolgt eine Begrenzung der Wohneinheiten von maximal 3 WE pro Einzelhaus bzw. 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei eine flächenanteilige Begrenzung der 2. Wohneinheit entfällt.

5. Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele gelten für den Fall, dass neue Parzellen geschaffen werden.

Diese umfassen im Wesentlichen Vorgaben

- zu wasserdurchlässigen Materialien auf Garagen und Carportvorbereichen,
- zu geeigneten Bepflanzungen
- zur Entfernung von Gehölzen
- zu Einfriedungen.

6. Auswirkungen auf Schutzgüter

Schutzgut Klima, Schutzgut Mensch (Lärm/Verkehr/Erholung)

Mit einer Nachverdichtung und zusätzlicher Überbauung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts können aufgrund der geringfügigen Veränderungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Insbesondere der südliche Teil des Geltungsbereiches steht lärmtechnisch unter dem Einfluss der angrenzenden Gleisflächen der Werksbahn. Eine Bedeutung für die Erholungsfunktion im Plangebiet ist nicht gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch eine Nachverdichtung im Wohngebiet werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, da sich möglicherweise neu errichtete Gebäude in die von Bebauung geprägte Umgebung einfügen lassen. Eine Begrenzung der Wandhöhen sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Weiter wird auch die Aufständigung von auf den Dachflächen errichtete Solaranlagen beschränkt, um eine Überprägung zu verringern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich weder Flächen der Amtlichen Biotopkartierung noch Schutzgebiete. Insgesamt werden durch Nachverdichtungen keine hochwertigen oder geschützten Flächen in Anspruch genommen, überwiegend handelt es sich dabei um Privatgärten. Durch Gebäudeerrichtungen ist aber mit der Entfernung von Gehölzstrukturen zu rechnen. Diese stellen potenzielle Nist-, Brut- und Nahrungshabitate dar und sind daher stets außerhalb der Brutperiode zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu entfernen. Erhaltenswerte Baumstrukturen sind dabei im Plan als möglichst zu erhalten gekennzeichnet, welche im Falle einer Rodung möglichst ersetzt werden sollen. Zum Schutz von Kleinsäugern sind zudem Einfriedungen auf eine sockellose Gestaltung beschränkt. Weiter werden Schottergärten im Bebauungsplan als unzulässig erklärt.

Schutzgut Boden und Wasser

In Teilbereichen geht mit Maßnahmen der Nachverdichtung eine Versiegelung von bislang unbefestigten Flächen und damit zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden einher. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion. Mit einer verpflichtenden Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Zufahrts- oder Stellplatzflächen kann den negativen Auswirkungen jedoch entgegengewirkt werden. Im

Vergleich zum derzeitigen Zustand bzw. der bestehenden Nutzungen ist aber von geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen.

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Mit einer Distanz von über 1 km fließt der Inn südlich des Plangebiets und damit außerhalb des Eingriffsbereichs und Wirkraums des Vorhabens. Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 „Gablonzer- und Riesengebirgsstraße“ ermöglicht die Stadt Waldkraiburg eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in einem vorhandenen Wohngebiet. Das Verfahren der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m südlich des Stadtzentrums Waldkraiburg. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,85 ha.

Städtebaulich ist dieses Vorgehen mit dem wachsenden Druck auf die Städte und Gemeinden nach Wohnraum sowie dem Grundsatz des Bayerischen Landesentwicklungsprogramm vorhandene Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten möglichst vorrangig zu nutzen, zu begründen. Es erfolgt eine städtebauliche Bestands- und Bedarfsanalyse, sowie eine Darstellung der Planungsziele. Ziel der Planung ist es, mit möglichst wenig Festsetzungen, den sog. Eckdaten den Grundstückseigentümern ein behutsames Nachverdichten ihrer Grundstücke im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen. Dabei gilt für die bestehenden Nutzungen der Bestandsschutz.

8. Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Fachinformationssystem Naturschutz „FIS Natur“ (FIN Web)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2021): Bayernatlas.

- Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000
- Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000
- Biotopkartierung (Flachland)
- Schutzgebiete Naturschutz (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete)
- Trinkwasserschutzgebiete in Bayern
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Denkmaldaten (Baudenkmal/Bodendenkmal/Ensemble/Landschaftsprägendes Denkmal)

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Rauminformationssystem Bayern (RISBY)

9. Anhang

9.1. Gutachten Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser igewa GmbH vom 21.10.2002

Siehe Beilage A01