

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kleinfeld II“ / Deckblatt 2 Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

### Begründung

26.09.2023



Projekt-Nr.: 529224

Verfasser:

**EBB** Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)

[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

|                      |          |
|----------------------|----------|
| <b>BEGRÜNDUNG</b>    | <b>3</b> |
| 1 Anlass             | 3        |
| 2 Planungskonzeption | 4        |

Die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen der vorliegenden 2. Deckblattänderung ersetzen im Bereich des Geltungsbereichs die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen der rechtskräftigen 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kleinfeld II“ in der Fassung vom 15.09.2020 mit redaktionellen Hinweisen vom 19.11.2020.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise, Zeichenerklärung und Regelquerschnitte des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kleinfeld II“ in der Fassung vom 12.12.2019 behalten unter Berücksichtigung der vorliegenden Deckblattänderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2019 behält unter Berücksichtigung der vorliegenden Deckblattänderung weiterhin ihre Gültigkeit.

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass

Die Stadt Neutraubling beabsichtigt den gültigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kleinfeld II“ im Bereich der Parzellen 67 bis 77 (=Flurnummern 2599/33, 2599/34, 2599/35, 2599/52, 2599/53, 2599/54, 2599/56, 2599/57, 2599/58, 2599/59, 2599/60 alle Gemarkung Neutraubling) und Parzelle 2 (=Flurnummer 2921/6 Gemarkung Neutraubling) zu ändern.

Auf den Flurnummern 2599/33, 2599/34, 2599/35, 2599/52, 2599/53, 2599/54, 2599/56, 2599/57, 2599/58, 2599/59, 2599/60, alle Gemarkung Neutraubling, sind anstelle einer Reihenhausbauung Einzelhäuser als Mehrfamilienhausbauung vorgesehen. Begründet ist diese Änderung mit dem zwischenzeitlich deutlich gestiegenen Bedarf an kleineren Wohnungen sowie Mietwohnungen. Dazu ist eine Änderung der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports erforderlich.

Darüber hinaus wird auf der Flurnummer 2921/6 (Parzelle 2) unter Beibehaltung der GRZ das Bauflächen vergrößert um die städtebauliche Flexibilität der Bebaubarkeit zu erhöhen.

Da die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden, wird das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.  
Auf den verfahrensbedingten Verzicht von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird hingewiesen.

## 2 Planungskonzeption

Durch die vorliegende Änderung des gültigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kleinfeld II“ ist im Bereich der Parzellen 67 bis 77 (=Flurnummern 2599/33, 2599/34, 2599/35, 2599/52, 2599/53, 2599/54, 2599/56, 2599/57, 2599/58, 2599/59, 2599/60 alle Gemarkung Neutraubling) anstelle einer Reihenhausbauung eine Einzelhausbauung als Mehrfamilienhausbauung vorgesehen. Dazu ist eine Änderung der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports erforderlich.

Es entstehen anstelle von 11 Reihenhäusern mit je einer Wohneinheit, im Sinne der Nachverdichtung 3 Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohneinheiten, insgesamt 18 Wohneinheiten.

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans keine weiteren Auswirkungen.

Im Bereich der Parzelle 2 (Flurnummer 2921/6 Gemarkung Neutraubling) wird unter Beibehaltung der GRZ das Baufenster vergrößert, um eine größere Flexibilität der Bebauung zuzulassen.

Parzellengröße Flurnummer 2921/6:  $2.621 \text{ m}^2 * \text{GRZ } 0,4 = 1.048,4 \text{ m}^2 > \text{Baufenstergröße: } 843 \text{ m}^2$

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kleinfeld II“ keine weiteren Auswirkungen.