STADT
WERTINGEN

Landkreis Dillingen a. d. Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Dillinger Straße“

Fl. Nrn. 180, 180/6, 182/4, 184 und Teil Fl. Nrn. 182/3, 2513/8, 2513/12

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 13.11.2024

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23031
Bearbeitung: WD/CN

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Beschreibung des Planbereichs 3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
4. Übergeordnete Planungen 7
5. Umweltbelange 10
6. Planungskonzept 11
7. Begründung der Festsetzungen 12
8. Klimaschutz und Klimaanpassung 15
9. Flächenstatistik 15

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Wertigen beabsichtigt Baurecht zu schaffen für ein Wohn- und Geschäftsgebäude an der Dillinger Straße. Zudem soll der Parkplatz im Osten des Plangebietes gesichert werden. Durch die Planung wird zudem das Ziel des Landesentwicklungsprogrammes „Innen- vor Außenentwicklung“ eingehalten und somit flächensparend gehandelt. Die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung an Wohn- und Arbeitsraum wird gestärkt.

Um die Realisierung der geplanten Bebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche aber auch grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 4.221 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummern 180, 180/6, 182/4, 184 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 182/3, 2513/8, 2513/12

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Wertingen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

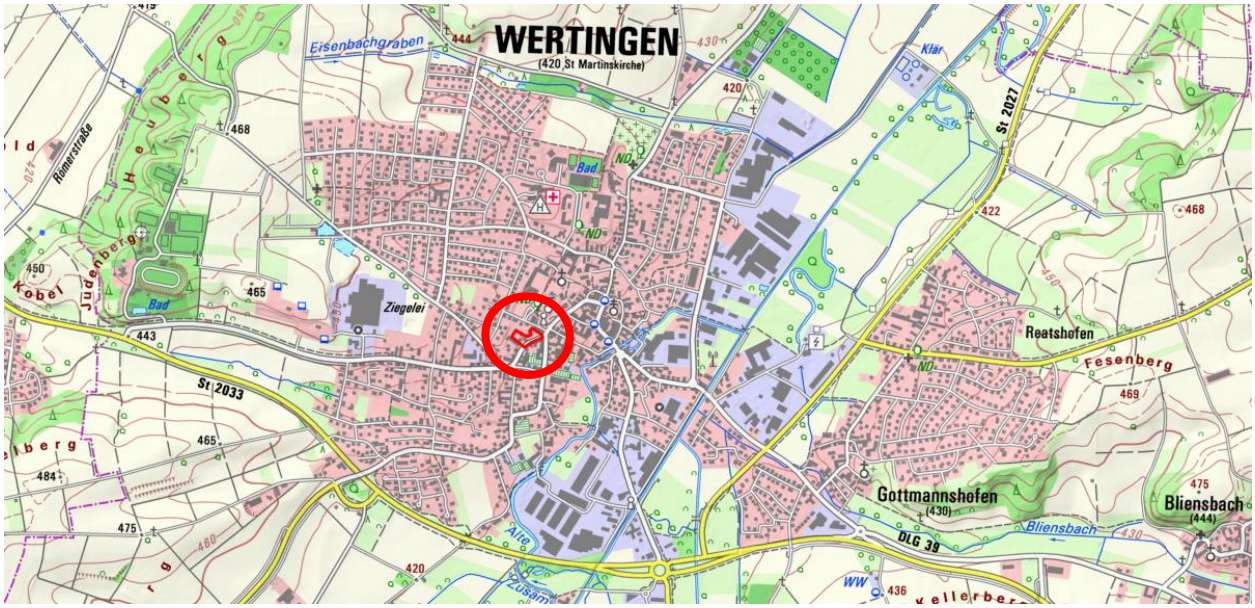


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bebaute Wohnbauflächen und Mischflächen
- Im Osten durch die Dillinger Straße und dahinterliegenden bebauten Mischflächen
- Im Süden durch die Dillinger Straße und dahinterliegenden bebauten Mischflächen
- Im Westen durch bebauten Mischflächen und Grünstrukturen (Gartenstrukturen)

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich an einem Hang, der von Westen nach Osten abfällt. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Westen auf etwa 433,5 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Nordwesten auf ca. 427 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Von Westen her wird das Gebiet durch Gehölzstrukturen eingegrünt. Auf den Flurnummern 184 und 184/4 befinden sich zurzeit noch Bauten, die im Zuge des Verfahrens entfernt werden. um den bereits bestehenden Parkplatz im Osten zu sichern, ist dieser im Bebauungsplan als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet) mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 16.11.2022 gefasst.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dillinger Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Ausfolgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- [13a] Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- [13a] Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. §13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Da der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan nicht wiederspricht, muss keine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan

3.4 Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im südwestlichen Vorstadtbereich von Wertingen“, Aktennummer D-7-7430-0240.

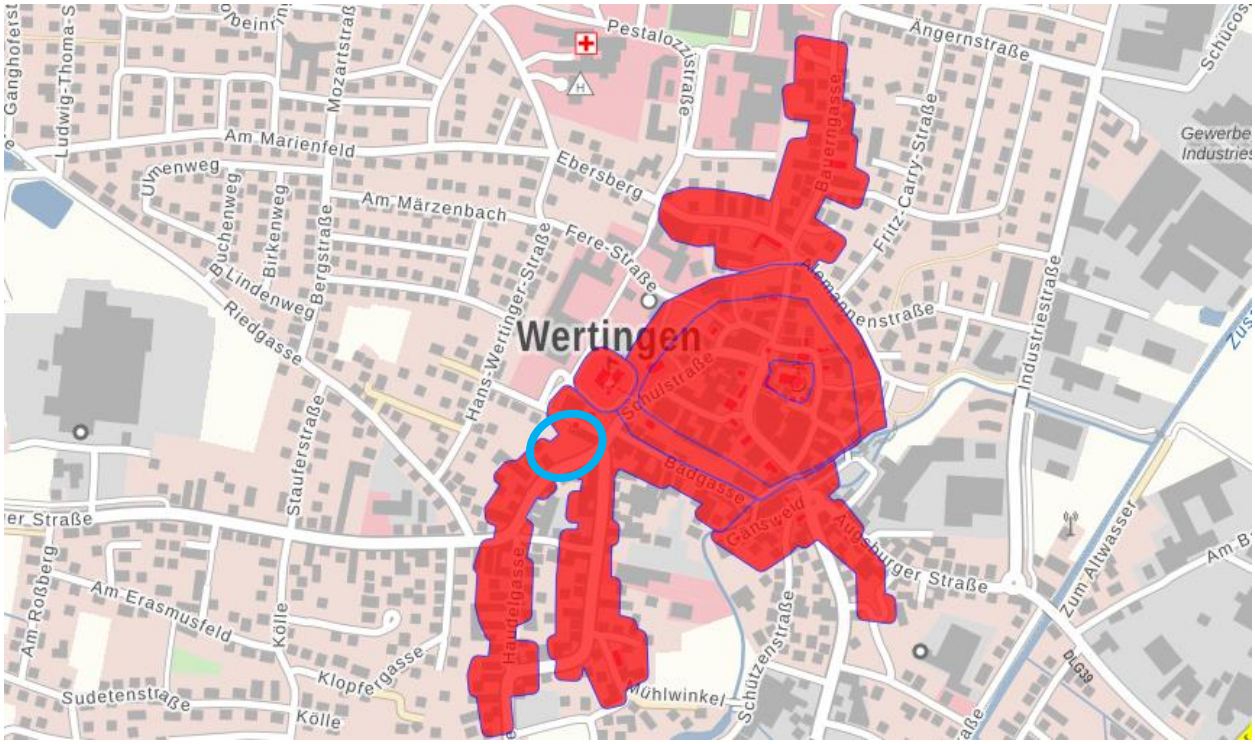


Abbildung 4: Bodendenkmal Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im südwestlichen Vorstadtbereich von Wertingen, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Wertingen befindet sich in der Region Augsburg im allgemeinen Verdichtungsraum von Augsburg. Die nächst entfernte Mittelzentrum ist im Osten Meitingen und die nächst gelegenen Oberzentren in der Umgebung sind im Norden Donauwörth, im Westen Dillingen a. d. Donau und Lauingen. Die nächste Metropole ist Augsburg im Süden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Dillinger Straße“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2024)

Wertingen ist laut LEP ein Mittelzentrum, liegt im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg und gehört zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Kreisregionen“.

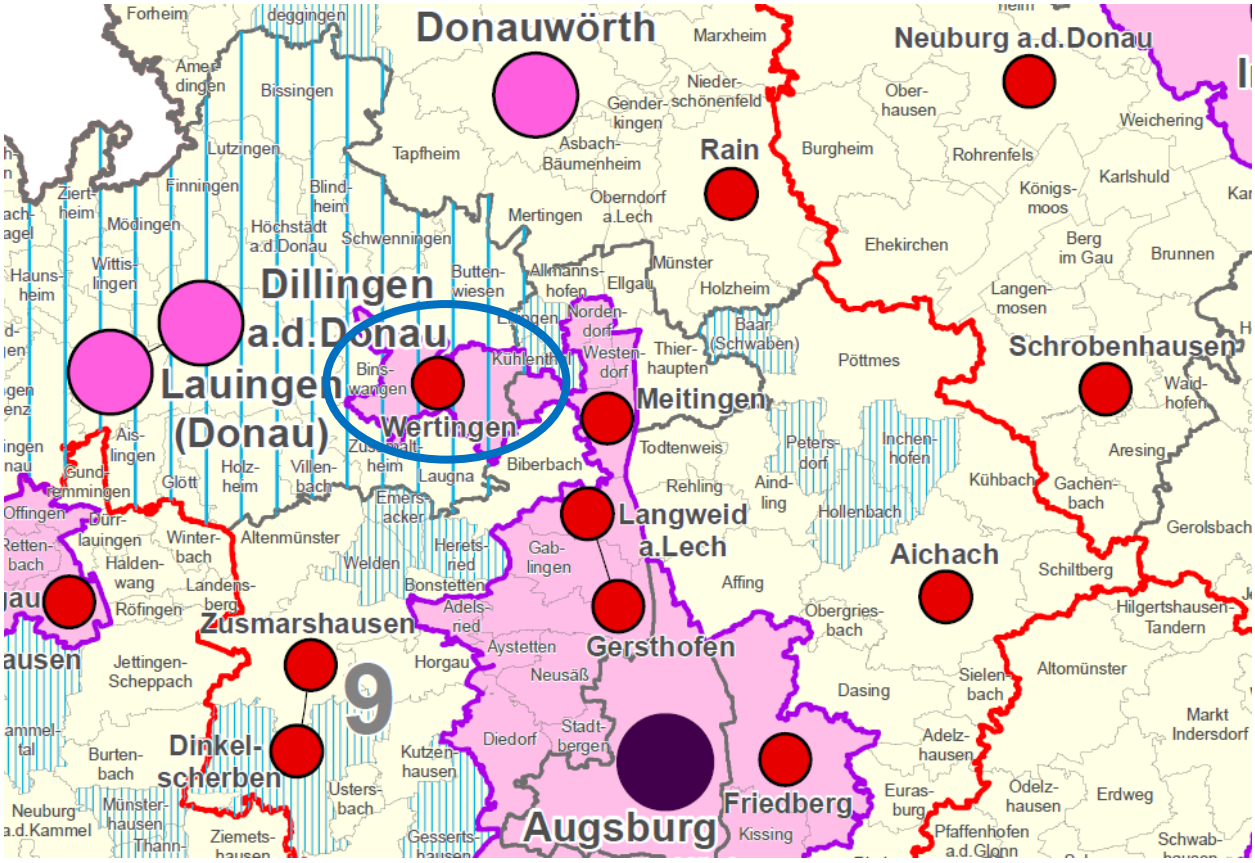


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2023

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. ((Z) 1.1.1)

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. ((G) 1.1.3)

4.1.2 Wettbewerbsfähigkeit

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. ((G) 1.4.1)

4.1.3 Raumstruktur

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. ((G) 2.1.1)

Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. ((G) 2.1.3)

Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. ((G) 2.1.7)

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

  ((G) 2.2.7)

4.1.4 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. ((G) 3.1.1)

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
((G) 3.1.1)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. ((G) 3.3)

4.1.5 Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. ((G) 5.1)

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die Innenentwicklung den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Wertingen laut Regionalplan im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und wird als mögliches Mittelzentrum dargestellt.

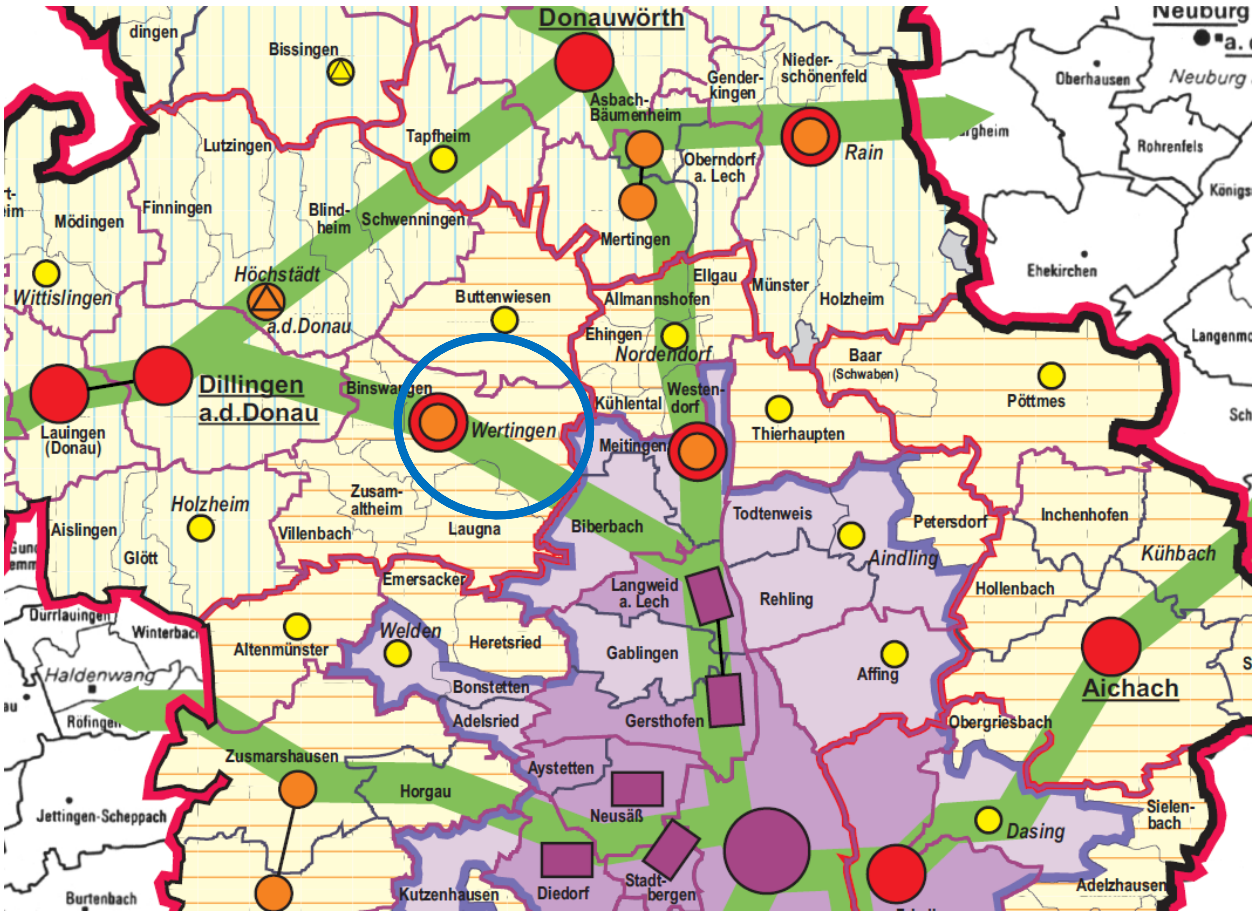


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Die Gemeinde Wertingen liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, einem regionalen Grünzug noch in einem Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet/Schutzzone Naturpark.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Nationalparke, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Östlich im Plangebiet befindet sich ein Parkplatz ohne Gehölzstrukturen. Auf der Flurnummer 182/4 und 184 sind im Nordwesten und Westen Gehölzstrukturen vorhanden. Diese werden aufgrund der Planung teilweise entfernt. Durch die Lage inmitten von Wertingen und durch die umliegenden Bebauungen wird von einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange ausgegangen.

5.3 Schutzgut Boden

Durch die bereits bestehende Versiegelung im Osten des Plangebiets und die bestehenden Gebäude, die abgerissen werden sollen und durch einen neuen Baukörper ersetzt werden sollen und durch die geplante Tiefgarage werden von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

5.4 Schutzgut Fläche

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Ausweisung bleibt bestehen.

5.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche. Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses regelt den Umgang mit Niederschlagswasser und Schmutzwasser (siehe Entwässerungskonzept vom 28.08.2024 mit Plan).

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geringe Fläche des Plangebietes, der bereits bestehenden Parkplatzfläche und der nichtexistierenden Frischluftentstehung werden von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ausgegangen.

5.7 Schutzgut Mensch

Durch die unterschiedliche Nutzung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe wird die Nachfrage an Wohnungen und die Nachfrage an Gewerbe entgegengekommen.

5.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da der bestehende Parkplatz nicht verändert wird und das neue Gebäude die Bestandgebäude ersetzt.

5.9 Kultur und Sachgüter

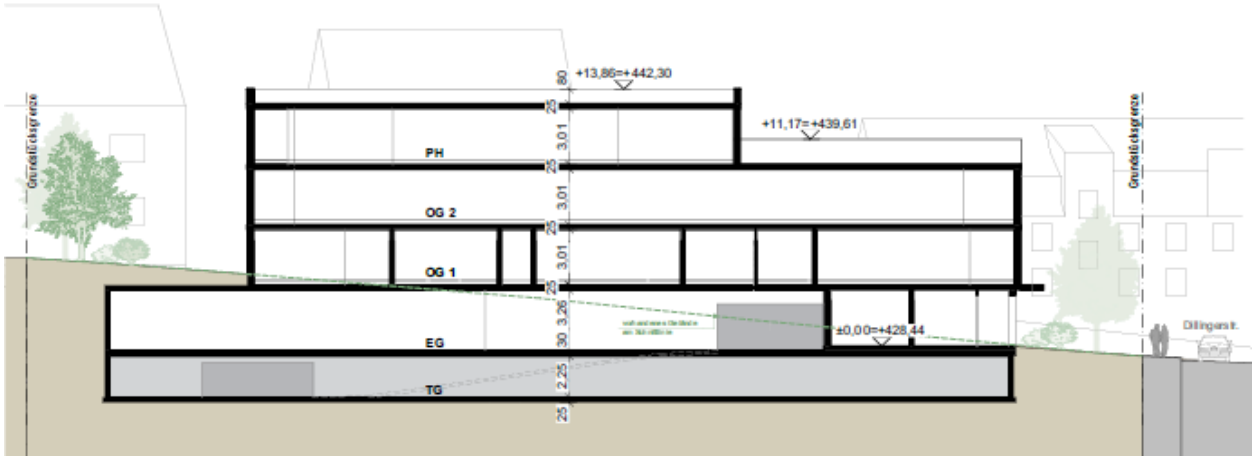
Es sind keine Kultur und Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht einen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage vor. Diese Nutzung fügt sich sehr gut in die Nachbarschaft ein, da in der Umgebung ebenfalls

gemischte Bauflächen vorhanden sind. Städtebaulich passt sich das Gebäude an die Höhe der umgebenden Bebauung an. Durch den Versatz des Staffelgeschosses wirkt die Planung organisch zur Umgebung und hat keinen Maueréffekt von vorne (östlich). Von Hinten (westlich) sind höchstens 2,5 Vollgeschosse zu sehen, weil sich das Gebäude in das natürliche Gelände eingräbt.



6.2 Verkehrserschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet über bereits bestehende Verkehrswege erschlossen. Im Süden des Plangebietes verläuft die Dillinger Straße. Über diese erfolgt die direkte Zufahrt zum Plangebiet

Für den Fuß- und Radverkehr erfolgt eine Zuwegung ebenfalls über die Dillinger Straße.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es dürfen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in dem Plangebiet nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und ihrer zulässigen Nutzung kann eines Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,6 entspricht den Orientierungswerten laut § 17 BauNVO.

Dadurch, dass Flachdächer festgesetzt werden, ist die Wandhöhe gleich der Gesamthöhe. Die Höhe orientiert sich an den Bestandsgebäuden in der Umgebung. Durch das Staffelgeschoss gibt es zwei Baufelder mit jeweils einer Gesamthöhe.

Die Festsetzungen der Vollgeschosse ermöglichen eine optimale Wohn- und Geschäftsnutzung.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

Es gilt die offene Bauweise, da das Gebäude nicht länger als 50 Meter ist und die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für eine offenere Planung werden keine Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Die Tiefgarage muss in der Ihr zugewiesenen Fläche hergestellt werden.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Dies ist optimal für die Verwirklichung eines Staffelgeschosses. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, was dem Klima im Plangebiet zugutekommt.

7.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gebäude wird in das natürliche Gelände integriert. Natürliche Böschungen und genaue Festsetzungen zu Stützmauern wurden getroffen, damit sich das Gebäude in die Umgebung einfügt.

7.6 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht mehrere Retentionsflächen und Rückstauebenen vor, da das Wasser auf den Fl. Nrn. 182/4 und 184 nicht versickert werden kann.

7.7 Grünordnung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölz-pflanzung) zu begrünen. Zudem sind Bäume II-Wuchsklasse zu pflanzen. Die Bäume die zur Errichtung des Gebäudes nicht gefällt werden müssen, werden als „zu erhalten“ festgesetzt.

7.8 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 070-01595- 01 vom Dezember 2023 wurden die Auswirkungen durch Verkehrsgeräusche und Gewerbelärm auf das Plangebiet prognostiziert und anhand der DIN 18005 und TA Lärm beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Dillinger Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete an den der Dillinger Straße zugewandten südöstlichen Fassadenseite tags und nachts überschritten werden. An der südwestlichen Fassadenseite des vorderen Gebäudeteils ergeben sich nachts Überschreitungen der Orientierungswerte.

Es wurden daher verschiedene aktive Maßnahmen, wie eine Lärmschutzwand, ein lärmarmer Fahrbahnbelag und eine Temporeduzierung betrachtet, scheiden aber aus verschiedenen Gründen aus.

Deshalb muss der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen am Gebäude erbracht werden. Zu Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zählen zum einen die Schalldämmung der Außenbauteile und zum anderen die Grundrissorientierung. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen an den Plangebäuden des Bebauungsplans wird eine lärmoptimierte Grundrissorientierung festgesetzt. Schutzbedürftige Räume (Büroräume (tagsüber), Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind an den Fassadenabschnitten ohne Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, bzw. mit Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, zu orientieren.

An den Fassadeabschnitten mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Diese werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. Hierfür ist die bauaufsichtlich eingeführte Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgeblich.

Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume (Büro-, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4109-1: 2018-01, mit mindestens R′w,ges = 30 dB und bis zu R′w,ges = 40 dB entsprechend des jeweiligen maßgeblichen Lärmpegels und der Raumnutzung aufweisen.

Damit Fenster ihre schalldämmende Wirkung erzielen, müssen sie in Schlafräumen dauernd geschlossen gehalten werden. Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, müssen in Schlaf- und Ruheräumen mit Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch Stoßlüften entsprochen werden.

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzungen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Dachbegrünung und Retentionsflächen
- Wasseraufnahmefähige Flächen auf nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**4.220,8 m²**	**100,0 %**
Bauflächen	914,8 m²	21,7 %
Garagenfläche außerhalb der Baugrenze	302,8 m²	7,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	807,6 m²	19,1 %
Private Verkehrsfläche	161,8 m²	3,8 %
Öffentliche Parkfläche	1.361,8 m²	32,3 %
Nicht zu überbaubare Fläche	974,8 m²	23 %