



Bebauungsplan „Nußdorf“
24. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 09.04.2024
Projekt: 23088

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Heigenhauser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erforderlichkeit	1
2	Verfahren	1
3	Geltungsbereich und Lage im Raum	1
4	Ausgangssituation	3
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.2	Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten	4
5	Planung	6
6	Begründung der Festsetzungen	6
7	Auswirkungen der Planung	8
8	Artenschutzrecht	9

1 Anlass und Erforderlichkeit

Am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Nußdorf planen die Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 6/1, Gemarkung Nußdorf, das bestehende Einfamilienhaus abzubauen und durch ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu ersetzen. Dadurch soll im Sinne der Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum auf bereits vorhandenem und erschlossenem Bauland entstehen.

Das überplante Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nußdorf“ aus dem Jahr 1978. Dieser lässt das geplante Vorhaben nicht in geplantem Ausmaß zu und wird daher geändert. Da es sich um Nachverdichtung als Maßnahme der Innentwicklung handelt, erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung auf einer innerörtlichen Siedlungsfläche und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das Vorhaben entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist,
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten,
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind dennoch zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsrand des Hauptorts Nußdorf. Es handelt es sich um ein bebautes Grundstück im Innenbereich. Im Norden, Süden und Osten grenzt das Grundstück an den bebauten Siedlungszusammenhang. Im Westen schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

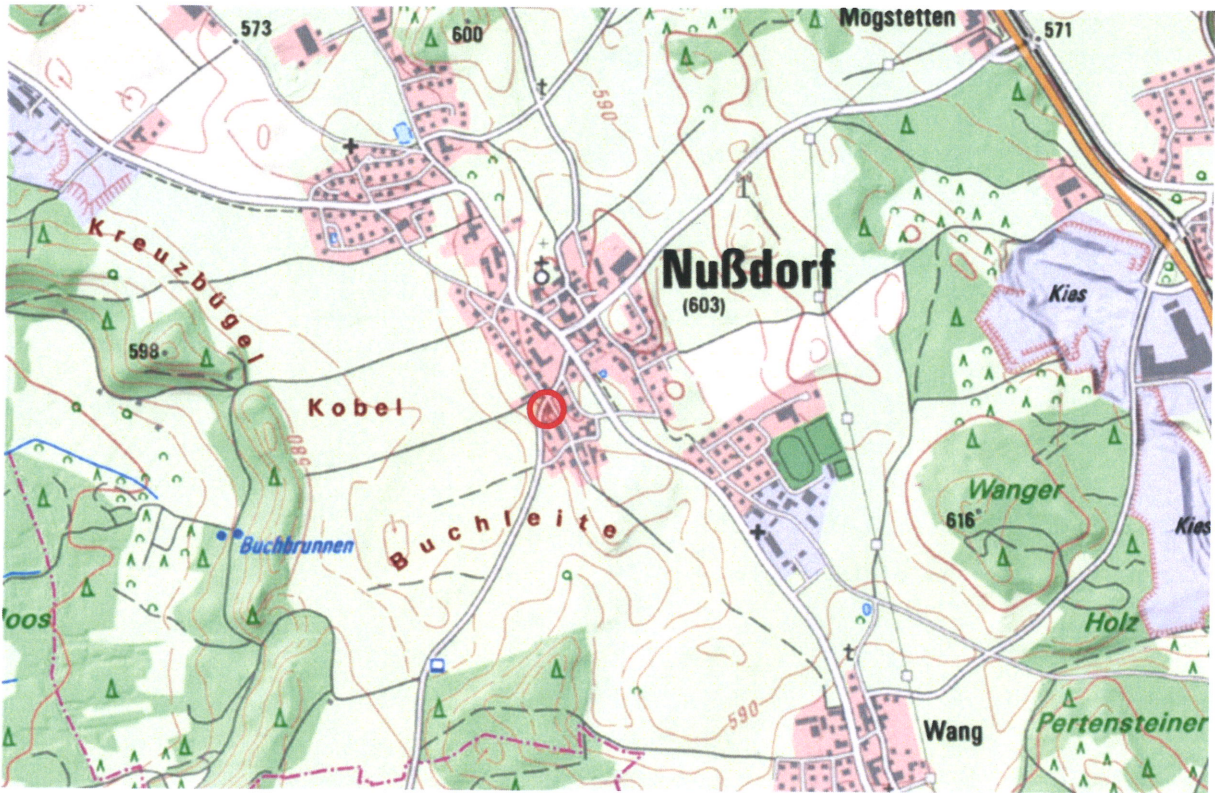


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung, Euro-Graphics

Der Geltungsbereich umfasst das knapp 1.000 m² große Grundstück Flur Nr. 6/1, Gemarkung Nußdorf. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus. Die unbebauten Grundstücksbereiche sind durch die jahrelange Hausgartennutzung anthropogen überprägt.



Abb. 2 Übersicht Geltungsbereich (schwarz)

Kartengrundlage: DFK © 2023 Gemeinde Nußdorf

4 Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Aiging Nord“ aus dem Jahr 1978 ist für das überplante Grundstück der Baubestand abgebildet. Festgesetzt ist ein Dorfgebiet. An der Kreuzung Raiffeisenstraße / Schmidhamer Straße sind Sichtdreiecke festgesetzt.

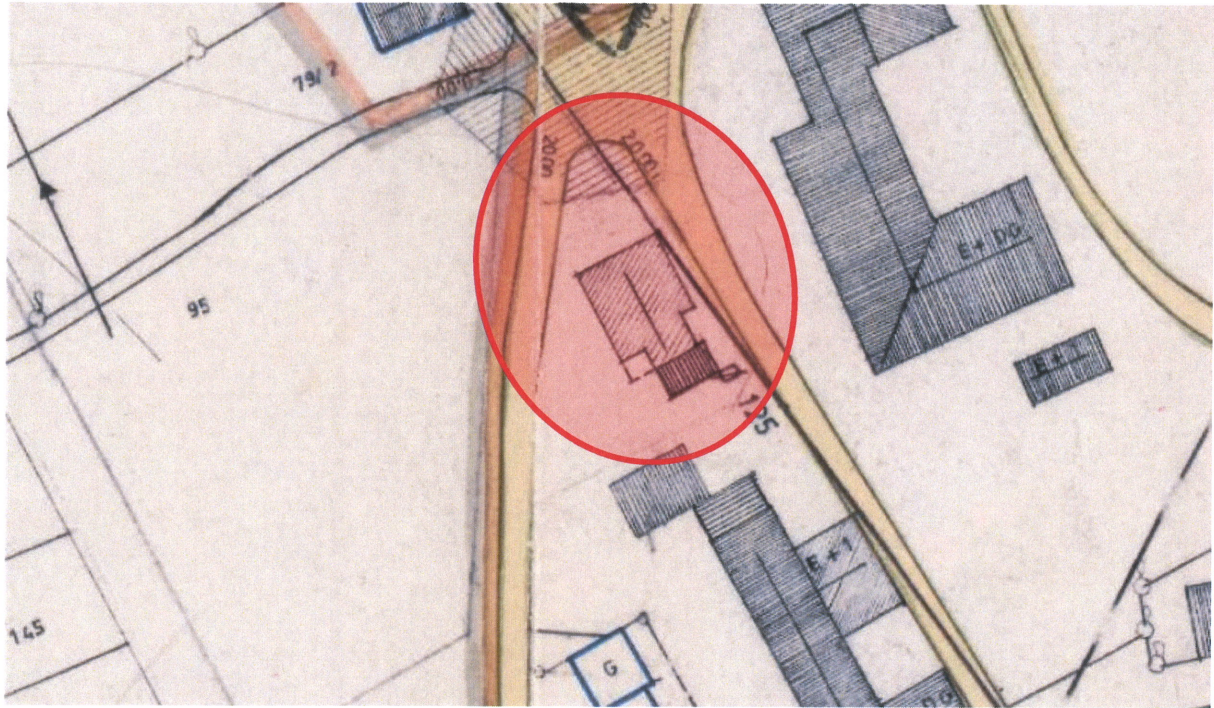


Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan „Nußdorf“ (1978) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot)
Quelle: BPlan © 1978 Gemeinde Nußdorf

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Dorfgebiet dargestellt. Entlang der Schmidhamer Straße sind mehrere Einzelbäume verzeichnet. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1999) der Gemeinde Nußdorf mit Kennzeichnung des Planungsbereichs (blau)
Quelle: FNP © 1999 Gemeinde Nußdorf

4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Das Gelände des überplanten Grundstücks fällt von Norden-Osten um mehrere Meter Richtung Süd-Westen ab. Der höchste Punkt befindet sich entlang der Raiffeisenstraße auf ca. 587,80 m ü.NHN. Der tiefste Punkt an der südwestlichen Grundstücksgrenze liegt auf 581,90 m ü.NHN. Dadurch werden auf dem Grundstück Steigungen bis zu 15 % erreicht.

Erschließung und technische Infrastruktur

Sowohl die verkehrstechnische als auch die technische Erschließung ist über die bestehenden Zuwegungen und Anschlüsse der angrenzenden Straße gesichert. Der durch die Nachverdichtung erwartete Mehrbedarf kann bereitgestellt werden.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD sind im Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 11.01.2024).

Im Nahbereich, etwa 15 m östlich des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich das Baudenkmal D-1-89-130-10 (Bauernhof, Dreiseitanlage, erbaut 1903; Wohnhaus (Nordflügel) dreigeschossig mit Putzgliederung, Firstpfette bez. 1785, vom Vorgängerbau übernommen; Quertrakt und Stadel (Südflügel) in gleicher Art und Gliederung wie der Hauptbau). Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen im Nahbereich von Denkmalen zu beteiligen.

Das nächstgelegene Bodendenkmal ist ca. 300 m entfernt. Dabei handelt es sich um untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Nußdorf und ihrer Vorgängerbauten (Nr. D-1-8041-0208). Für das nächstgelegene Bodendenkmal ist aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im erweiterten Umgriff des Planungsgebiets (> 2,3 km) sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet (Online-Abfrage Umweltatlas vom 11.01.2024).

Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich ca. 750 m entfernt, westlich des überplanten Grundstücks. Dabei handelt es sich um Feuchtflächenreste im Eglseer Moos (Nr. 80041-0056).

Fließgewässer und Hochwasser

Bei den nächstgelegenen Fließgewässern handelt es sich um mehrere, rund 1 km entfernte Zuläufe des Lohbachs, die im Eglseer Moos entspringen.

Entsprechend dem Umweltatlas befinden sich innerhalb und im erweiterten Umfeld (> 1,8 km) des Planungsgebiets keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet und das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 11.01.2024).

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Durch die topographischen Gegebenheiten ist oberflächlich abfließender Starkregen nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan wird daher auf eine hochwassersichere Bauweise hingewiesen und Geländeänderungen, die wildabfließendes Wasser negativ beeinflussen, untersagt.

Umgang mit Niederschlagswasser

Laut Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand 2023) handelt es sich im Bereich der Bebauungsplanänderung um vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies. Braun- und Parabraunerde

gelten als gut durchlässige Böden. Durch den Lehmantel kann die Sickerfähigkeit teilweise beeinträchtigt werden.

Für das überplante Grundstück ist anzunehmen, dass der Boden ausreichend sickerfähig ist. Der vorhandene Bestand versickert das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls vor Ort (Sickerschächte). Auch künftig ist davon auszugehen, dass einer Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist.

Immissionen

Beim Standort handelt es sich um ein Dorfgebiet. In der Umgebung sind mehrere landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde die Tierhaltung in allen Betrieben aufgegeben.

Dennoch ist mit Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und entsprechendem Verkehr rechnen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Dorfgebiete geprägt sind durch die Landwirtschaft und das Wohnen. Wohnen und Arbeiten nebeneinander bergen ein gewisses Konfliktpotenzial.

Entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Nach dem Kommentar zur Baunutzungsverordnung BauNVO, Jäde / Dirnberger / Weiß, 7. Auflage, Juli 2013 muss jedoch *„die qualifizierte Rücksichtnahme Klausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Lichte der gesetzgeberischen Zwecksetzung der Neudefinition des Dorfgebietes interpretiert werden. Daher kann keineswegs nach wie vor auf die frühere Rechtsprechung zur Standortsicherung landwirtschaftlicher Betriebe im Dorfgebiet zurückgegriffen werden.“*

Auch erschöpft sich jedenfalls die Bedeutung des „Vorrangigen“ insbesondere in der Verpflichtung der Wohnbebauung, die landwirtschaftstypischen Immissionen hinzunehmen und eine an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung in solchen Fällen zu verhindern, in denen dadurch zusätzliche Anforderungen oder Beschränkungen (z.B. in Bezug auf Erweiterungen) an den Betrieb aus Gründen des Immissionsschutzes gestellt werden könnten. (...)

*Demgegenüber ist von Folgendem auszugehen: Der durch § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermöglichte Wandel des Dorfgebietes führt zu einem verstärkten und engeren Nebeneinander landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen. Der Ordnungsgeber will einerseits die fortbestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht aus dem Dorf vertreiben – das verbieten schon die Gebote des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches -, er will aber andererseits (und dies folgt aus den beiden genannten planungsrechtlichen Geboten) den landwirtschaftlichen Betrieben nicht eine Abwehrposition dahingehend einräumen, dass sie nichtlandwirtschaftliche Nutzungen auf Konfliktfreiheit garantierende Distanz halten können. Diesen Konflikt hat der Ordnungsgeber in § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB wenn nicht geschaffen, so jedenfalls billigend in Kauf genommen. Er hat diesen Konflikt durch Satz 2 entschieden, und zwar in dem Sinne, **dass die heranrückende, nichtlandwirtschaftliche Nutzung die landwirtschaftsbedingten Immissionen hinzunehmen hat.** (...)*

Mit möglichen Immissionen aus der Landwirtschaft ist demnach in einem Dorfgebiet grundsätzlich zu rechnen und von der eingestreuten Wohnbebauung hinzunehmen.

Zudem sieht das vorliegende Bebauungskonzept nicht vor, näher an die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe heranzurücken als der vorhandene Baubestand. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des Kommentars zur Baunutzungsverordnung, wird eine gutachterliche Untersuchung als nicht erforderlich angesehen.

5 Planung

Die Eigentümer des überplanten Grundstücks planen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Dazu soll das bestehende Wohnhaus mit Garage abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten ersetzt werden. Dabei handelt es sich aufgrund des Geländeunterschieds um ein Hanghaus, bei dem das Erdgeschoss westseitig freiliegt.

Der Großteil der Stellplätze soll unterirdisch in Form einer Tiefgarage hergestellt werden. Die Einfahrt erfolgt aufgrund der Topografie fast ebenerdig von der Schmidhamer Straße. Oberirdisch sind weitere Stellplätze geplant.

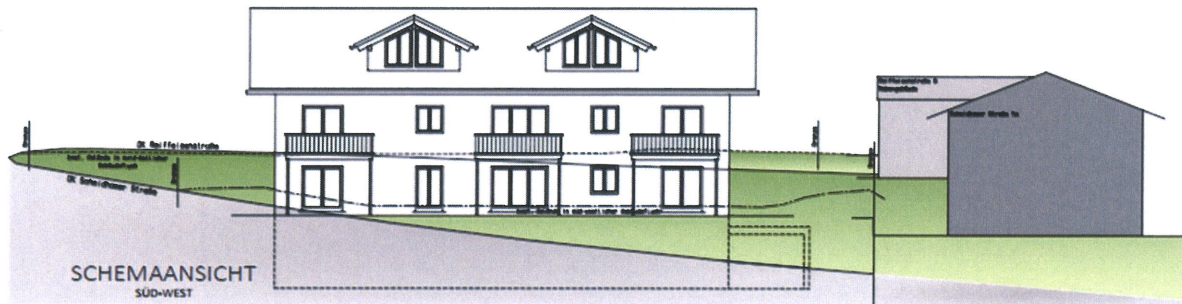


Abb. 5 Schemaansicht der geplanten Bebauung aus Süd-Westen
Quelle: Konzeptplan © Planungsbüro Wimmer 2023

6 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nußdorf“. Sofern keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen durch Text auch für diese Bebauungsplanänderung.

Im Folgenden werden ausschließlich neue und geänderte Festsetzungen erläutert. Im Übrigen wird auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen.

Art der baulichen Nutzung

Analog zum Urbebauungsplan wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung des Gebietscharakters werden, die Ausnahmen nach § 5 Abs. 2 Satz 8 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Urbebauungsplan enthält für das überplante Grundstück keine Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, da kein Gebäudetyp angegeben wird und Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl fehlen.

Im Sinne einer zeitgemäßen, rechtssicheren Planung wird das Maß der baulichen Nutzung in der vorliegenden Änderung durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der seitlichen Wandhöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl wurde unter Berücksichtigung des ländlichen Charakters mit 0,45 festgesetzt und liegt damit unter dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Dorfgebiete.

Die seitliche Wandhöhe entspricht im Sinne der geplanten Nachverdichtung einem zweigeschossigen Gebäude. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt. Für Aufzugsüberfahrten darf die seitliche Wandhöhe in beschränktem Maße überschritten werden. Die Fernwirkung solcher technischen Aufbauten wird durch gestalterische Vorgaben beschränkt.

Da aufgrund der Topografie ein Hanghaus geplant ist, wird die seitliche Wandhöhe von der Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut gemessen. Eine Skizze im Planteil verdeutlicht die Situation. Die festgesetzte Höhenlage von OK.FFB.EG ergibt sich aus dem Baukonzept mit

einem Hanghaus und der vorhandenen Topografie. Im Sinne eines Planungsspielraums darf von der festgesetzten Höhenlage geringfügig abgewichen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Anlehnung an den Baubestand durch die Baugrenze festgelegt. In Richtung Osten werden diese bestätigt. Ein weiteres Heranrücken an die angrenzende Landwirtschaft ist dadurch nicht gegeben.

Aufgrund der eng gefassten Baugrenze ist auf der Süd-Westseite eine zusätzliche Fläche ausschließlich für Balkone und Terrassen vorgesehen.

Die Stellung des geplanten Gebäudes entspricht dem Baubestand und wird über Festsetzung der Firstrichtung fortgeschrieben.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr

Entsprechend Urbebauungsplan sind Nebengebäude nur innerhalb dafür festgesetzter Baugrenzen zulässig. Mit der 16. Änderung erfolgte eine Neuregelung für Teile des Urbebauungsplan. Das vorliegende Plangebiet war von dieser Änderung nicht betroffen. Um im Sinne eines Planungsspielraums z.B. die Errichtung von überdachten Fahrradabstellmöglichkeiten oder Müllhäuschen zu ermöglichen, sind Nebengebäude bis zu einem definierten Gesamtausmaß im gesamten Änderungsbereich zulässig.

Für eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr und zur intensiveren Flächenausnutzung soll der Stellplatzbedarf überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Diese ist im Sinne des planerischen Spielraums im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt darf überdacht werden.

Oberirdisch sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig. Aufgrund der durch die Topografie sind mögliche Standorte für Stellplätze beschränkt. Daher sind im Sinne eines Planungsspielraums keine Flächen explizit ausgewiesen.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wurde im Gemeinderat diskutiert. Um den Straßenraum frei von parkenden Autos zu halten, beschloss der Gemeinderat den Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit.

Gestalterische Festsetzungen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit den ortstypischen Dachneigungen zulässig.

Zur besseren Nutzbarkeit der Dachgeschosse sind Dachgauben in beschränktem Maße zulässig. In Abbildung 5 sind die Rahmenbedingungen für Gauben veranschaulicht. Quergiebel und negative Dacheinschnitte sind nicht planerisches Ziel der Gemeinde. Die Vorgaben zur Gestaltung der Dachgiebel entspricht den ortstypischen Gegebenheiten.

Der Gemeinderat hat sich zur Unterstützung des Klima- und Ressourcenschutzes dazu entschieden, dass erneuerbare Energien stärker genutzt werden und die Installation von Photovoltaikanlagen über eine Solarmindestfläche verbindlich geregelt werden sollen. Eine Aufständerung der Anlage ist aus Gründen des Ortsbilds nicht zulässig.

Da es sich um einen Standort mit Hanglage handelt, werden Veränderungen des bestehenden Geländes in beschränktem Maß zugelassen. Mit Hilfe von Stützmauern und Böschungen kann das geplante Gebäude und die Tiefgarage gut in das Gelände eingebettet und Höhensprünge zu den angrenzenden Grundstücken angeglichen werden. Das trägt zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Festsetzungen zur Grünordnung

Ein Mindestpflanzgebot und entsprechende Pflanzqualitäten stellen die Durchgrünung langfristig sicher. Für alle Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sollen Stellplätze und Zuwegungen ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

7 Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauungsplanungsänderung werden im Sinne der Nachverdichtung die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich geschaffen. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird ein Eingriff im Außenbereich vermieden. Das entspricht sowohl den Zielen der Raumordnung als auch den Grundzügen der kommunalen Planung.

Das Ortsbild wird sich im Vergleich zum Baubestand insofern verändern, dass ein größerer und höherer Baukörper entsteht. Durch die Randlage in einem Dorfgebiet ist die Umgebung bereits mit einigen landwirtschaftlichen Anwesen mit vergleichbarer Dimension geprägt. Dadurch ist zu erwarten, dass sich das Mehrfamilienhaus gut in die Umgebungsbebauung einfügt und städtebaulich vertretbar ist. Durch die Tiefgarage werden die Stellplätze unterirdisch hergestellt und Freiflächen offengehalten, was aus Sicht des Orts- und Landschaftsbilds zu begrüßen ist.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird grundsätzlich in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen. Dieser Eingriff wird in Bezug auf das bestehende Baurecht aber nur geringfügig erhöht. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotopie können aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der genannten Gründe ebenfalls nicht zu erwarten.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD befindet sich im Nahbereich des Planungsgebiets ein Baudenkmal. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmale unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Traunstein zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Auf das nächstgelegene Bodendenkmal sind aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass Gefahren durch Hochwasser oder wild abfließendes Oberflächenwasser auftreten können. Der Boden ist als ausreichend sickertfähig einzustufen. Das Oberflächenwasser kann vor Ort zu versickert werden. Die Entwässerung des Grundstücks ist somit sichergestellt.

Da wildabfließendes Wasser aufgrund der Topografie nicht gänzlich auszuschließen ist, wird vorsorglich auf eine hochwassergeschützte Bauweise hingewiesen. Ebenso enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass Geländeänderungen mit nachteiligen Auswirkungen auf wildabfließendes Oberflächenwasser unzulässig sind.

Im unmittelbaren Umfeld des überplanten Grundstücks befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Die Tierhaltung wurde bereits aufgegeben, wodurch Immissionen durch die Tierhaltung nicht zu erwarten sind. Da Immissionen durch die Landwirtschaft im Dorfgebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, wird im Bebauungsplan auf den Sachverhalt hingewiesen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass Dorfgebiete vom Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen geprägt sind, was ein gewisses Konfliktpotenzial mit sich bringt. Gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung (s. Kap. 4.2 Immissionen) hat die heranrückende, nichtlandwirtschaftliche Nutzung in einem Dorfgebiet die landwirtschaftsbedingten Immissionen hinzunehmen. Im vorliegenden Fall werden durch die Bebauungsplanänderung die Baugrenzen zur Hauptimmissionsquelle auf dem Nachbargrundstück im Osten im Vergleich zum Baubestand nicht vergrößert. Es ist davon

auszugehen, dass sich der Ist-Zustands nicht verschlechtert und für den Änderungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

8 Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens im August 2023 war der im Luftbild erkennbare Gehölzbestand nicht mehr vorhanden. Dadurch liegt kein Gehölzbestand mit der Funktion für Quartiere vor, sodass eine Beeinträchtigung von Tieren, wie Vögel oder Fledermäuse, nicht zu erwarten ist. Fassadenbrüter sind aufgrund fehlender Strukturen (Putzfassade ohne Holzverschalung) ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der intensiven Hausgartennutzung sind keine Strukturen oder Habitatrequisiten, wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibien-gruppen vorhanden.

Somit sind von der Planung nach derzeitiger Einschätzung keine artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen betroffen. Auf einen Hinweis hinsichtlich der geltenden Zeiträume für Abbruch- und Rodungsarbeiten kann verzichtet werden.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Nußdorf, den 16. JULI 2024



Toni Wimmer
Erster Bürgermeister

