

Gemeinde Nußdorf

Bebauungsplan „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

16.01.2023

01.08.2023

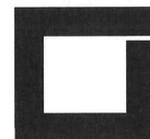
08.11.2023

Auftraggeber: Gemeinde Nußdorf

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren.....	1
2	Beschreibung des Plangebietes	1
2.1	Lage und Geltungsbereich	1
2.2	Städtebauliche Situation.....	2
2.3	Verkehrerschließung	4
2.4	Technische Infrastruktur	5
2.5	Naturräumliche Belange	6
2.6	Geltendes Planungsrecht	9
3	Übergeordnete Planungen.....	11
3.1	Ziele der Raumordnung.....	11
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Sonstige Planwerke.....	13
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	13
4	Ziele der Planung und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	15
5	Begründung der Festsetzungen.....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Bauweise, Abstandsflächen	17
5.5	Verkehrsflächen	17
5.6	Grünordnung	17
5.7	Artenschutz	17
5.8	Sonstige Festsetzungen.....	18
5.9	Immissionsschutz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6	Auswirkungen des Bebauungsplans	18
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz.....	18
6.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	20
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	20
6.4	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	21
6.4.1	Eingriffsbilanzierung	21
6.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	24
7	Umweltbericht	27

ANLAGEN

- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB v. 31.07.2023

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Der Ortsteil Herbsdorf ist neben Nußdorf, Sondermoning und Aiging einer der Hauptortsteile der Gemeinde.

Die Gemeinde Nußdorf möchte mit der Bauleitplanung einem ansässigen Gewerbebetrieb eine erforderliche Erweiterungsmöglichkeit am Standort bieten.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung wurde am 14.02.2023 durch den Gemeinderat gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der bisher vorliegende Vorentwurf für die Gesamtentwicklung des Ortsteiles Herbsdorf soll als Rahmenplan für die künftige Entwicklung dienen.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Herbsdorf befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes zwischen Bundesstraße B 304 und der Traun. Nußdorf selbst befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km im Südwesten.



Abb. 1: Lage Plangebiet (in Rot), Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlasPlus, abgerufen am 07.02.2022)

Der Geltungsbereich umfasst die Erweiterungsflächen, die im Süden an den zentralen Ortsbereich mit dem vorhandenen Betriebsstandort anschließen.

Die Erweiterungsflächen betreffen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Teile des

bestehenden Betriebsgeländes (~45 %). Eine Erweiterung in den Grenzen des bestehenden Standortes ist nicht möglich, sodass diese im direkten Anschluss dazu erfolgt.

Planungsgrundlage ist dabei eine Vermessung durch das Büro für Vermessung Dieter Potschka v. März 2020. Das Plangebiet unterliegt einer bewegten Topographie, die sich nur durch eine Vermessung abbilden lässt. Die Höhenlinien der Bestandsvermessung wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2.2 Städtebauliche Situation

Städtebaulich ist Herbsdorf in zwei Bereiche zu unterteilen: einen historisch gewachsenen Ortskern, der insbesondere durch die landwirtschaftlichen Gebäude geprägt ist, sowie die im Westen und Osten angrenzenden Siedlungsflächen (s. Abb. 2).



Abb. 2: Unterteilung der Ortsstruktur: in Gelb - historischer Ortskern, angrenzend Siedlungsflächen, planungsbüro hohmann steinert, 2020

Im Ortskern bestimmen die giebelständigen, landwirtschaftlichen Gebäude das Straßenbild. Diese befinden sich teils nahe an der Dorfstraße und meist in eine Querrichtung verkürzte Abstandsflächen. Die landwirtschaftlichen Gebäude weisen dabei auch die größten Wandhöhen zwischen 8 und 9 m auf. Die Satteldächer haben relativ steile Dachneigungen zwischen 26° und 31°. Diese Gebäude werden ergänzt durch entsprechende Freiflächen, die zumeist straßenseitig den Straßenraum ergänzen. Insbesondere südlich der Dorfstraße entsteht so eine dominierende Raumbildung.

An den Rändern des historischen Kerns sind über die Jahre, auf Grundlage der geltenden Satzung Wohnsiedlungsflächen entstanden, die von Einzelhäusern dominiert sind und nur untergeordnet durch Doppelhäuser ergänzt werden. Wechselnde Firstrichtungen und Gebäudekubaturen, Wandhöhen und Dachneigungen zeichnen ein diverses Bild. Auch der Freiflächenanteil der einzelnen Grundstücke und damit verbunden die bauliche Dichte ist insgesamt unterschiedlich.

Die Nutzungen im Gebiet unterschreiben das Bild der Bebauungsstruktur (s. Abb. 3). Im zentralen Kern liegen hauptsächlich landwirtschaftliche (teils leerstehend) und gewerbliche Nutzungen vor. An den Ortsrändern im Siedlungsgebiet herrscht „Wohnen“ vor. Der ehemals vorhandene Dorfladen sowie die Gastwirtschaft sind nicht mehr in Betrieb.

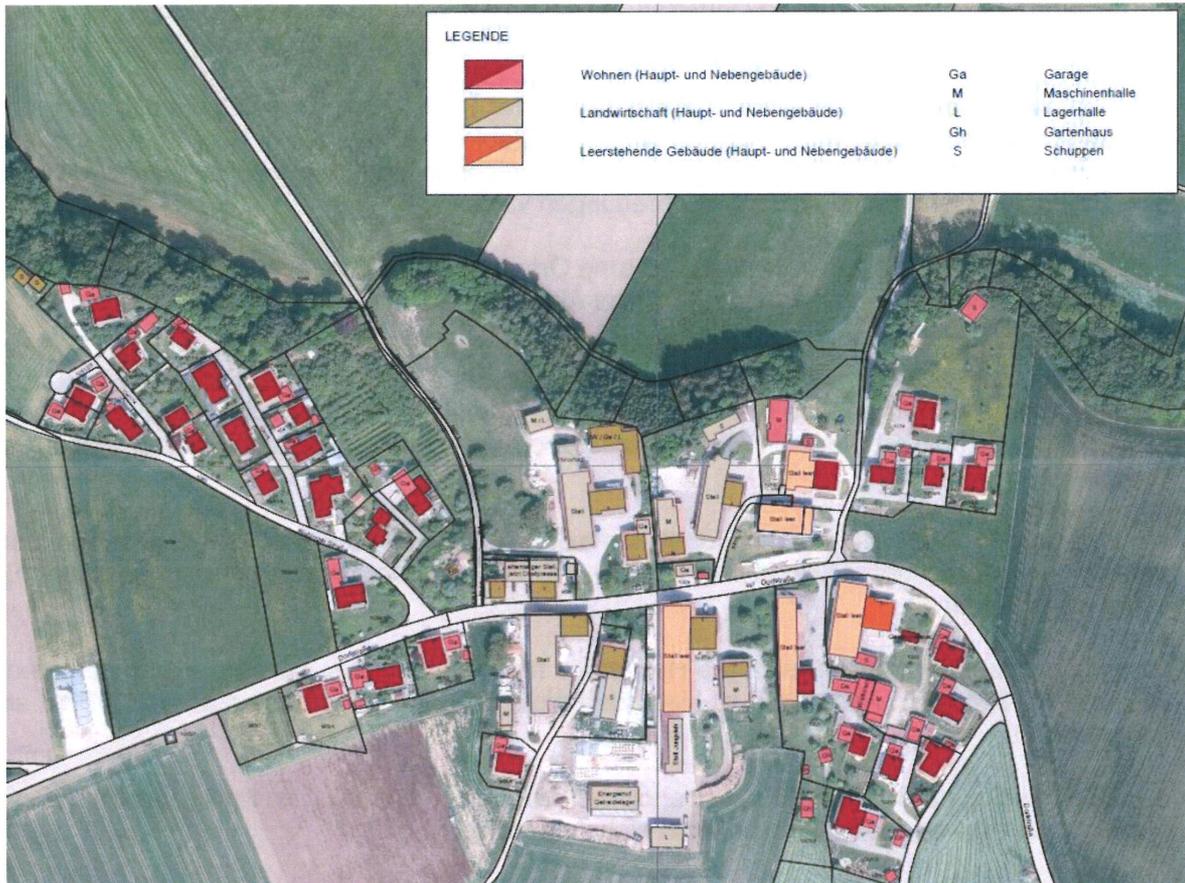


Abb. 3: Nutzungen im Plangebiet, planungsbüro hohmann steinert, 2020

Die Grünordnung im Bestand wird bestimmt durch die unbebauten und meist mit Bäumen bestandenen Freiflächen im Nahbereich der landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Norden wird Herbsdorf durch die Leitenwälder zum Trauntal gefasst. Nördlich der Dorfstraße führen die Flächen für die Landwirtschaft (Grünland, Obstanbau), die sich bis in das Trauntal ziehen, zu einer klaren Zäsur zwischen Ortskern und Siedlungsbereich. Diese Freiflächen sind für das Ortsbild von großer Bedeutung.

Allen Ortsrändern fehlt es im Bestand an einer adäquaten Eingrünung.

Der Geltungsbereich selbst ist hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur zweigeteilt: im Norden prägen die vorhandenen gewerblichen Betriebsgebäude den Standort als Fortsetzung der gewachsenen Struktur des Ortskernes in Richtung Süden; im Süden des Geltungsbereiches grenzen intensive, strukturlose landwirtschaftliche Nutzflächen an. Einer Ortsrandeingrünung fehlt es auch innerhalb des Geltungsbereiches im Bestand.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße „Dorfstraße“ erschlossen. Im Westen bindet diese an die Bundesstraße B 304 an. Die Einmündung auf die Bundesstraße ist aufgrund einer unbeschränkten Querung der Bahnlinie Traunstein – Garching (Alz) im direkten Einmündungsbereich und der starken Verkehrsbelastung der B 304 unübersichtlich und gefährlich. In Richtung Südosten verläuft die Dorfstraße in einem Abzweig bis zum Ortsteil Aiging und weiter bis Traunstein. Der zweite Abzweig führt zum Gewerbegebiet im Osten von Herbsdorf.

Die Dorfstraße ist als Parallele zur B 304 ein beliebter Schleichweg. Das Gewerbegebiet, das über die Dorfstraße angebunden ist, hat eine hohe Zahl von Mitarbeitern. Dies führt insgesamt dazu, dass erhebliche Verkehrsbewegungen zu verzeichnen sind. Augenscheinlich liegen auch eine Reihe von Geschwindigkeitsüberschreitungen vor.

Von der Dorfstraße zweigen in Nordsüdrichtung Ortsstraßen bzw. landwirtschaftliche Wege ab. Im Geltungsbereich ist dabei v. a. der südliche Abzweig relevant.

Hier verläuft ein öffentlich gewidmeter landwirtschaftlicher Weg (Fl. Nr. 999), ebenfalls in Richtung Aiging, der die dortigen landwirtschaftlichen Flächen erschließt. Im Ortsbereich quert dieser eine Hofstelle. Flurgrenzen und tatsächliche Lage sind unterschiedlich. Aufgrund von Verlauf und Querschnitt ist diese Straße nur untergeordnet zur Erschließung weiterer Bebauung geeignet.

Ein Fuß- und Radweg entlang der Dorfstraße existiert im Bestand nicht. Vor allem in den Morgen- und Abendstunden sowie in den Herbst- und Wintermonaten stellt dies ein gewisses Sicherheitsrisiko dar.

In Herbsdorf zentral befindet sich die Haltestelle für den Schulbus, der von Aiging kommend weiter zur B 304 fährt. Ansonsten ist Herbsdorf nicht bzw. nur ungenügend an den ÖPNV angeschlossen:

An die parallel zur B 304 verlaufende Bahnlinie Traunstein – Garching ist Herbsdorf nicht angebunden. Der nächste Haltepunkt befindet sich in Matzing.

Eine Buslinie bindet Herbsdorf an Traunstein, Trostberg und Traunreut an. Fahrten sind zwischen ca. 5:00 Uhr und 20:00 Uhr an Werktagen sowie zwischen ca. 08:00 bis 19:00 Uhr am Wochenende möglich. Die Taktung liegt dabei zwischen 20 und 30 Minuten.

Die Haltestelle für diese Busverbindung befindet sich jedoch westlich der Bundesstraße (s. Abb. 4). Eine Querung dieser ist erforderlich, eine Querungshilfe gibt es nicht. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an der Haltestelle liegen ebenfalls nicht vor. Die Haltestelle ist gleichzeitig Schulbushaltestelle für weiterführende Schulen. Damit liegt hier ein erhebliches Gefährdungspotential vor, das so auch durch Anwohnerggespräche bestätigt wurde. Die Situation stellt sich als dringend verbesserungswürdig dar. Diese Verbesserung muss losgelöst von gegenständlicher Bauleitplanung erfolgen.

Die verkehrliche Situation bedarf insgesamt einer Verbesserung, die jedoch nicht Gegenstand vorliegender Bebauungsplanung ist. Eine Lösung muss im Rahmen einer möglichen baulichen Erweiterung im Zuge der weiteren Umsetzung des „Rahmenplans Herbsdorf“ erfolgen.



Abb. 4: Bushaltestelle an der B 304

2.4 Technische Infrastruktur

Abwasser/ Kanalanschluss

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der zentralen Verkehrsfläche im Norden in Richtung Traunau, befindet sich der gemeindliche Schmutzwasserkanal. Für die Entwicklungsflächen müssen Hausanschlüsse vorgesehen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser von unbelasteten Dach- und Freiflächen soll in den Untergrund versickert werden. Eine Detailplanung ist jeweils zur Bauvorlage zu erarbeiten. Das Entwässerungskonzept ist mit der Gemeinde Nussdorf und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sichergestellt. Leitungen liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Anschlussmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestandes gegeben. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Bedarfssteigerungen zu rechnen. Etwaig erforderliche Bedarfssteigerungen sind frühzeitig mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen. Trinkwasserversorger ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Harter Gruppe.

Die Löschwasserversorgung ist zudem mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft der Leitungsbestand am jetzigen Ortsrand. Im Zuge der baulichen Entwicklung wird eine abschnittsweise Verlegung der vorhandenen Leitung erforderlich. Die Lage der künftigen Leitung ist zwischen Versorger und Grundeigentümer abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält einen Vorschlag zur Sicherung der neuen Leitungstrasse im Süden der geplanten Bebauung. Die neue Leitungstrasse ist abschließend grundbuchrechtlich zu sichern.

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers bayernwerk. Der Strombedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Leitungsbestand liegt in der Dorfstraße mit einer Verbindung zur Biebinger Straße im Westen der Fl.Nr. 1039.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen. Restmüll, Biomüll und Papierabfall wird im Holsystem entsorgt.

Wertstoffe sind im Bringsystem zu recyceln. Der nächste Wertstoffhof befindet sich am nördlichen Ortsrand von Traunstein in ca. 3,6 km Entfernung.

Breitbandversorgung

Gemäß Übersicht zur IST-Versorgung im Rahmen der Markterkundung (Stand 2018) hat Herbsdorf derzeit größtenteils eine Versorgung im Down- und Upload von mind. 30Mbit/s / 2 Mbit/s.

2.5 Naturräumliche Belange

Eine ausführliche Bestandsbeschreibung der Umweltbelange ist dem Umweltbericht zum Parallelverfahren zu entnehmen. Nachfolgend daher eine zusammenfassende Beschreibung.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist dem Kapitel 6.4 zu entnehmen.

Boden

Die geologische Karte Bayern 1:25.000 gibt Angaben zur Geologischen Einheit (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich) und dem vorherrschenden Gestein (Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig).

Die **Übersichtsbodenkarte** Bayern 1:25.000 zeigt die vorherrschenden Bodenarten an. Im Untersuchungsgebiet ist fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter) anzutreffen (22b). Seltene Böden, wie z.B. Moorböden sind nicht vorhanden.

In der **Bodenschätzung** werden folgende Parameter für das gesamte Plangebiet angegeben (Quelle: *BayernAtlasPlus*, abgerufen am 18.01.2023):

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe (I)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasser- verhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b) - Wasserstufe (2)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	64
Acker-/ Grünlandzahl	60

Gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz 2003 werden die folgenden natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

Standortpotential für den Arten- und Biotopschutz

Wertklasse 3

Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen

Wertklasse 5

Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Wertklasse 4

Natürliche Ertragsfähigkeit

Wertklasse 3

Es ergibt sich gemäß Leitfaden folgende **Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden:**

sehr hohe Schutzwürdigkeit (Wertklasse 5)

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) sind keine Eintragungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet zu finden.

Vorranggebiete für Bodenschätze befinden sich nicht im Plangebiet und der näheren Umgebung (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

Wasser

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Niedling“ liegt etwa 430 m nördlich des Geltungsbereiches auf der anderen Traunseite außerhalb des Wirkraumes des Bebauungsplanes.

Nördlich der Traun weist die Regionalplanung außerdem ein großflächiges Vorranggebiet für Wasserversorgung aus.

Zum Grundwasser sind keine Angaben vorhanden. Das Plangebiet liegt deutlich oberhalb der Traun auf einer Flussterrasse, was einen höheren Grundwasserflurabstand vermuten lässt. Der kiesige Untergrund (siehe Schutzgut Boden) weist eine hohe Durchlässigkeit auf. Er ist daher für die Wiederversickerung des Niederschlagswassers gut geeignet und lässt auf eine hohe Grundwasserneubildungsrate schließen.

Auch außerhalb des Projektgebietes, aber ebenfalls nördlich an die besiedelten Bereiche von Herbsdorf angrenzend befinden sich Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser (HQextrem) und ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) sowie weiter nördlich Hochwassergefahrenflächen für ein häufiges Hochwasser der Traun (HQhäufig).

Klima und Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf 562 m ü NHN (*Vermessung Büro Pot-schka, 2020*) und ist zum Teil von den gewerblich genutzten Flächen des Energiehofes geprägt. Diese Bereiche sind für das Mikroklima eher von geringer Bedeutung, da weitgehend versiegelte oder verdichtete Flächen (Gebäude, Holzlagerflächen, Verkehrsflächen) oft als Wärmeinseln fungieren und hier eine verstärkte Aufheizung möglich ist.

Die geplante Gewerbeerweiterung des Energiehofes nach Süden ist auf Flächen geplant, die landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Hier gehen für das Kleinklima wichtige siedlungsnahe Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Allerdings befinden sich weitere großräumige Acker- und Grünlandflächen angrenzend in der näheren Umgebung.

Eine große Rolle spielen in Nußdorf die regenerativen Energien. 2013 wurde für die Gemeinde zusammen mit dem Arbeitskreis Energie und einem Planungsbüro ein Energiekonzept erstellt. Nußdorf erzeugt zu dem Zeitpunkt bereits 66% des benötigten Stromes vor Ort mit regenerativen Energien (hauptsächlich durch Photovoltaik und Wasserkraft). Dies ist im bayerischen Vergleich ein hervorragender Wert. Der Pro-Kopf-Ausstoß CO₂ je Gemeindebürger beträgt 7 t (Bundesdurchschnitt 7,9 t). Die größten Hebel zur CO₂-Reduzierung liegen nach der Analyse im Wärmesektor und im Verkehr.

Potentiale bei den Erneuerbaren Energien werden bei Photovoltaik, Biomasse und Geothermie gesehen. Die energetischen Perspektiven sieht das Konzept darin, dass in absehbarer Zeit im Bereich Strom (ab 2020) und Wärme (ab 2030) der Bedarf zu 100% mit regenerativen Energien gedeckt werden kann (*K.Greentech GmbH, 2014*).

Die geplante Erweiterung des Energiehofes mit seiner Energiegewinnung durch Biomasse trägt einen erheblichen Anteil dazu bei.

Arten und Lebensgemeinschaften

Zu Flora und Fauna liegen keine Gutachten oder Kartierungen vom Untersuchungsraum vor.

Von der Planung werden keine naturschutzrelevanten Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat) oder geschützte bzw. kartierte Biotope betroffen.

Es liegen auch keine Schutzgebiete in der näheren oder weiteren Umgebung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend von Bebauung (Gewerbe) und Verkehrsflächen sowie den umgebenden landwirtschaftlichen Ackerflächen geprägt. Zur Bestimmung der Biotoptypen auf der geplanten Eingriffsfläche wurden die aktuellen Luftbilder (Befliegung 17.07.2022) ausgewertet.

Der bestehende Energiehof wurde als **P411 (versiegelte bzw. stark verdichtete Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft)** kartiert. Bei den versiegelten bzw. durch den Werksverkehr und die Holzlagerplätze stark verdichteten Flächen ist keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz erkennbar. Die bestehenden Gebäude und besonders die großflächigen Holzstapel in den Randbereichen können zumindest kurzzeitig Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger, Insekten und Fledermäuse bieten. Besonders Rauhaufledermäuse überwintern gerne in Holzstapeln.

Der südliche Bereich der Eingriffsfläche wird von **A11 (Acker)** dominiert. Diese Gebiete dienen besonders Vögeln als Nahrungs- und Rasthabitate. Diese landwirtschaftlichen Flächen sind als Netzwerk für den Kiebitz ausgewiesen. Der Kiebitz steht aufgrund seines raschen Rückgangs auf der bayerischen Roten Liste in der Kategorie 2 (stark gefährdet). Er brütet hauptsächlich in offenen flachen Landschaften mit kurzem oder gar keinem Gras (Äcker, Wiesen).

Zwischen diesen beiden Hauptbiotoptypen der geplanten Eingriffsfläche ziehen sich schmale Saumvegetationen, die als **K11 (artenarme Säume und Staudenfluren)** kartiert wurden. Diese bilden schmale Rückzugs- und Wanderkorridore vor allem für Kleinsäuger und Insekten. Ihre Bedeutung liegt vor allem in der Biotopverbundfunktion.

Landschaft- und Ortsbild

Außerhalb des Plangebietes liegt großflächig das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 51 „Trauntal von Traunstein bis Altenmarkt a. d. Alz“.

Im Geltungsbereich dominiert der Energiehof als gewerbliche Einrichtung und die Strukturarmut der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Ortsrandgestaltung die Landschaft, so dass von einer eher geringen Bedeutung für das Schutzgut ausgegangen werden kann.

Mensch

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Energiehof in Herbsdorf und angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

An das Plangebiet angrenzend liegen Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen, teilweise mit Tierhaltung. Bereits jetzt ist mit Lärm- und Geruchsbeeinflussung durch den bestehenden Energiehof und die landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.

Der Untersuchungsraum selbst hat aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der strukturarmen, landwirtschaftlichen Nutzung in den südlichen, östlichen und westlichen Bereichen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung.

Durch Herbsdorf führt ein ausgewiesener Radweg.

Kultur- und Sachgüter

Ein großflächiges Bodendenkmal ist etwa 230 m östlich der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes ausgewiesen. Es handelt sich um eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-1-8041-0106).



Abb. 5: Bodendenkmal (in Rot) im Osten von Herbsdorf, BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 12.02.2022

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Weitere ausgewiesene Bodendenkmäler in Form von Grabhügeln befinden sich in der näheren Umgebung von Herbsdorf.

Baudenkmäler, Ensembles oder Landschaftsprägende Denkmäler befinden sich nicht im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung.

Es sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze in der näheren oder weiteren Umgebung ausgewiesen

2.6 Geltendes Planungsrecht

Der Ortsbereich von Herbsdorf ist mit einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB überplant.

Dabei werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt. Für die bebaubaren Flächen gilt eine Grundfläche für Wohngebäude von 130 m². Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten.

Große Bereiche des Satzungsgebietes sind als private Grünflächen von einer Bebauung freizuhalten.

Das geltende Baurecht im Zusammenhang mit den nicht überbaubaren Flächen ist Grundlage für die Eingriffsbilanzierung vorliegender Bauleitplanung.

Es werden zudem Vorgaben zu Einfriedungen und Pflanzungen festgelegt.



Abb. 6: Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nm. 1 und 3 BauGB, Rechtskraft seit 14.08.1997 mit 3. Änderung im Nordwesten

Die Satzung hat insgesamt drei Änderungen erfahren (1999, 2003, 2012). Die erste Änderung erhöht die zulässige Grundfläche von Wohngebäuden auf 150 m². In der zweiten Änderung wurde festgesetzt, dass in bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen bis zu 5 Wohneinheiten zulässig sind. In der dritten Änderung werden am nordwestlichen Ortsrand eine Wendeanlage sowie Baugrenzen festgelegt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt die Festsetzungen der Satzung innerhalb seines Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan überlagert die bestehende Satzung dabei jedoch nur in einem kleinen Teilbereich (im Norden, bereits bebaut). Die Restflächen der baulichen Erweiterung nach Süden sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.06.2023) ist die Gemeinde Nußdorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Östlich grenzt ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen an. Nußdorf liegt zwischen dem Oberzentrum Traunstein und dem Mittelzentrum Traunreut-Trostberg.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind
- er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

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

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan Südostoberbayern

Der Regionalplan Südostoberbayern (Stand 30.05.2020) ordnet das Projektgebiet ebenfalls dem ländlichen Raum zu. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Chieming.

Der Regionalplan konkretisiert die Inhalte des LEP:

Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden. Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Folgende fachliche Festsetzungen speziell zum Thema Siedlungswesen trifft der Regionalplan:

- die Innenentwicklung soll bevorzugt werden
- die weitere Siedlungsentwicklung soll an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein
- die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein
- bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden

- die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und auf Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren
- Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind ebenfalls ausgewiesen. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz entlang der Traun grenzt unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet an. Nördlich der Traun erstreckt sich ein großflächiges Vorranggebiet für Wasserversorgung. Die nördlichen Bereiche von Herbsdorf, also auch das Plangebiet, liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 51 „Trauntal von Traunstein bis Altenmarkt a. d. Alz“.



Abb. 7: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Norden von Herbsdorf; BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 12.02.2022

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Herbsdorf größtenteils als Dorfgebiet dar. Die Siedlungsbereiche im Westen sind als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Ortsteil ist durch Grünflächen gegliedert, die in eine umlaufende Ortsrandeingrünung übergehen.

Der Geltungsbereich gegenständlicher Bauleitplanung umfasst dabei kleine Teile des zentralen Dorfgebietes sowie die im Süden angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 8: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Nußdorf

Der Bebauungsplan weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab und entspricht daher nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.3 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke mit direkter Auswirkung auf das Plangebiet existieren nicht.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Östlich von Herbsdorf existiert der, seit 2010 rechtskräftige vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herbsdorf“.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet für einen Maschinenbaubetrieb mit Büro und Betriebsleiterwohnung fest.

Wechselseitige Auswirkungen zu gegenständlicher Bauleitplanung sind nicht zu erkennen.



Abb. 9: Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Herbsdorf", rechtskräftig seit 22.10.2010

4 ZIELE DER PLANUNG UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Planungsziele

Mit der Bauleitplanung soll die Entwicklung des gewerblichen Energiehofes am Standort auf eigenem Grund ermöglicht werden.

Die Planung soll dabei eine Nachverdichtung im bebauten Bestand sowie eine Erweiterung am südlichen Ortsrand ermöglichen.

Die Belange der noch aktiven Landwirtschaft sowie der gewerblichen Nutzung, einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten sollen (teils über den Rahmenplan) berücksichtigt werden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a-c BauGB).

Hinsichtlich der geplanten Bebauung wird eine künftige Hofsituation festgesetzt, die die umliegende Bebauung vor Emissionen schützen soll.

Um den künftigen Ortsrand im Süden zu fassen wird eine private Grünfläche als Eingrünung vorgesehen.

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für den Geltungsbereich wurde eine Reihe unterschiedlicher Entwurfsvarianten geprüft. Aufgrund der Emissionen aus dem Geltungsbereich sowie der umliegenden Wohnbebauung wurde vorliegende Hofsituation zur Lärmabschirmung gewählt.

Die weiteren Überlegungen für die bauliche Entwicklung von Herbsdorf wurden in einem Rahmenplan definiert.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Energiehof“ festgesetzt. Ein Sondergebiet ist nur zulässig, wenn eine der andere Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung zur Verwirklichung der Planungsziele nicht in Betracht kommen.

Grundsätzlich wäre die geplante Nutzung auch in einem Dorf- oder Mischgebiet zulässig. Für ein Mischgebiet fehlt es am erforderlichen Wohnanteil, für ein Dorfgebiet an den erforderlichen landwirtschaftlichen Betrieben.

In Betracht gezogen wurde auch die Darstellung eines Gewerbegebietes. Auch hier wäre der Betrieb zulässig gewesen. Gleichzeitig sind in einem Gewerbegebiet jedoch auch eine Reihe anderer Nutzungen generell zulässig (öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke). Im Zuge der Feinsteuerung hätten die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes so beschnitten werden müssen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO nicht mehr gewahrt werden würden. Eine allgemeine, betriebsunabhängige gewerbliche Nutzung ist nicht Ziel der Gemeinde – es soll der vorhandene Betrieb mit Schwerpunkt der Energieerzeugung aus Holz und Holzzeugnissen – einschließlich der dafür erforderlichen Zuarbeiten gestärkt werden. Damit ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes zutreffend und erforderlich.

Im Sondergebiet sind nur die unter Festsetzung D. 1.2 genannten Nutzungen zulässig. Die angeführten Nutzungen sind erforderlich, um den vorhandenen Betrieb zu sichern und zukunftsfähig zu entwickeln.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer maximalen Wandhöhe. Zusammen mit den Baugrenzen sind die Gebäudekubatur und die Bodenversiegelung damit ausreichend definiert. Eine Anforderlichkeit zur Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Anzahl von Vollgeschossen besteht nicht.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Sondergebiet mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Die Orientierungswerte für Obergrenzen eines Gewerbegebietes bzw. eines sonstigen Sondergebietes gem. § 17 BauNVO werden deutlich unterschritten – die Festsetzung orientiert sich an den Obergrenzen eines Dorfgebietes, da der Geltungsbereich an das, im FNP dargestellte Dorfgebiet im Dorfkern anbindet.

Die zulässige Überschreitung der GRZ für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist gemäß der Regelung der BauNVO mit 50%, maximal 0,8 festgelegt.

Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe orientiert sich hinsichtlich der vorhandenen Gebäude am Baubestand, der durch Vermessung vorliegt.

Die Erweiterungsflächen werden hinsichtlich ihrer Wandhöhe am Ortsrand im Süden und Osten mit 6,5 m festgesetzt und entsprechen so in der Höhe in etwa der, in Herbsdorf vorhandenen Wohnbebauung. Gleichzeitig bleiben die Baukörper insgesamt hinter der Höhe der landwirtschaftlichen Gebäude im Dorfkern zurück.

Für das L-förmige Gebäude im Nordwesten werden zwei unterschiedliche Wandhöhen festgesetzt – aufgrund der Umsetzung als Pultdach. Definiert ist hier sowohl die untere Wandhöhe als auch die obere Wandhöhe – jeweils als Höchstmaß. Dieses Gebäude mit seiner Lage näher am Dorfkern orientiert sich somit in seiner Höhe an den vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden – bleibt jedoch mit seinem oberen Gebäudepunkt hinter den Firsthöhen dieser Bauten zurück.

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist auf Grundlage der Bestandsvermessung in Metern über NN festgesetzt. Dieser Höhenbezugspunkt definiert nicht die erdgeschoss-Fußbodenhöhe. So bestehen noch kleinere Freiheiten in der Gebäudesituierung bei gleichzeitiger Begrenzung des städtebaulichen „worst-case-Falles“.

Für Garagen und Nebenanlagen ist die Wandhöhe auf 3,0 m beschränkt, da diese baulichen Anlagen sich unter die Wirkung der Gebäude unterordnen sollen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch enge Baugrenzen (Baufenster) festgeschrieben, um den Baubestand abzusichern und den durch den Betrieb definierten Bedarf zu ermöglichen.

Die Baulinien sichern hier die, mit dem Immissionsschutzgutachterbüro abgestimmte Hofsituation zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit soll – insbesondere innerhalb der umbauten Hofsituation – eine gewisse Freiheit für untergeordnete Anlagen geschaffen werden.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Die Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt. Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise vorgeschrieben. Dabei sollen seitliche Grenzabstände eingehalten werden – jedoch bei Gebäudelängen bis zu 90 m. So werden gewerbliche Gebäude ermöglicht, die analog zum landwirtschaftlichen geprägten Dorfkern größere Kubaturen aufweisen dürfen.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet (0,4 H, mind. 3,0 m). Damit ist sichergestellt, dass die Planung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

5.5 Verkehrsflächen

Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Sondergebietes ist an die öffentliche Verkehrsfläche im Westen angebunden. Hier erfolgt jedoch nicht die Haupteinschließung des Betriebes. Diese bindet (wie im Bestand) im Norden an die Dorfstraße an.

Die bestehende Zufahrt wird zur planungsrechtlichen Absicherung als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese liegt auf eigenem Grund – eine grundbuchrechtliche Sicherung der Zufahrt ist nicht erforderlich.

Die Zufahrtssituation bleibt zur bestehenden Nutzung unverändert.

5.6 Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches spielen grünordnerische Ziele nur eine untergeordnete Rolle. Um eine gute gewerbliche Nutzung zu ermöglichen wird die zentrale Hofsituation v. a. der Zweckbestimmung dienen. Die nicht überbaubaren Flächen (20 % gemäß der festgesetzten GRZ) werden v. a. an den Rändern des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Nach Süden erfolgt die Einbindung in die freie Landschaft durch die festgesetzte Ortsrandeinschließung (= private Grünfläche)

5.7 Artenschutz

Ein besonderes artenschutzfachliches Potential liegt im Geltungsbereich nicht vor.

Lichtverschmutzung stellt jedoch ein grundsätzliches Problem vieler Siedlungsflächen dar. Dauerhafte Beleuchtung kann bei verschiedenen Artengruppen, insbesondere Insekten, zu einer

Beeinträchtigung oder Abwanderung führen. Daher soll die Beleuchtung des Gebietes insektenfreundlich ausgeführt werden.

Aufgrund der Nähe zur Traunaue mit Begleitgehölzen und der Lage in der freien Landschaft werden ebenfalls Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Wasserwirtschaft:

Zur Reduzierung von Schäden aus Starkregenereignissen ist festgelegt, dass alle Gebäudeöffnungen 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen müssen. Damit kann eine Gefahrenminimierung erzielt werden. Die Höhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss wird nicht festgesetzt. Hier gibt es die Empfehlung (Hinweis) diese ebenfalls um 25 cm höher zu legen als das umliegende Gelände. Die Wandhöhen sind so auskömmlich festgesetzt, dass dieser Empfehlung in der Umsetzung gefolgt werden kann.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind Stellplatzflächen, Wege und Zufahrtsbereiche versickerungsfähig anzulegen.

Örtliche Bauvorschrift:

Beim Baubestand in Herbsdorf handelt es sich um ein stark diverses Ortsbild, sowohl aus landwirtschaftlichen Gebäuden als auch aus Wohngebäuden (meist Einzelhäuser) aus unterschiedlichen Entstehungsjahren. Eine einheitliche Bebauungsstruktur liegt nicht vor. Aus diesem Grunde werden für die Gebäudegestaltung nur rahmengebende Vorgaben hinsichtlich Dachformen, Dacheindeckung, Dachüberständen, Dachaufbauten und Fassaden gemacht, die sich aus dem Bestand ableiten.

Eine Stellplatzsatzung hat die Gemeinde nicht. Es wird daher die Deckung des Stellplatzbedarfes gemäß GaStellV festgesetzt.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind ausführlich in dem Ergebnis der Umweltprüfung, dem Umweltbericht dargelegt. Nachfolgend daher nur eine zusammenfassende Übersicht der Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft:

Die Planumsetzung geht mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (Acker) einher. Diese Versiegelung führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen, die auf Grundlage der Bodenschätzung mit sehr hoch bewertet werden. Seltene Böden sind nicht betroffen. Eine Vorbelastung der Böden im Plangebiet hinsichtlich Schadstoffeintrag ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung möglich. Auch wird ein Teil des Plangebietes bereits vom Energiehof gewerblich genutzt. Diese Böden sind versiegelt bzw. stark verdichtet und können bereits jetzt schon ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen. Es wurden daher unter Betrachtung aller Aspekte die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit mittel eingeschätzt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind während der Bauphase durch eventuelle Stoffeinträge in das Grundwasser möglich, die sich aber durch sachgerechten Umgang vermeiden

lassen. Aufgrund der Topographie (ca. 18 m über dem Trauntal) wird zudem ein hoher Grundwasserflurabstand vermutet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit zur Versickerung auf den Grundstücken gebracht, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung resultieren.

Schutzgutrelevante Flächen wie die Traun als Fließgewässer 1. Ordnung, wassersensible Bereiche, festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen befinden sich nördlich außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der erhöhten Lage von Herbsdorf auf einer Hangkante/ Flussterrasse und der Positionierung des geplanten Baugebietes im südlichen Bereich sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Ackerflächen sind wichtige Kaltluftentstehungsgebiete, die durch die Planumsetzung verloren gehen. Es befinden sich allerdings großflächige landwirtschaftliche Flächen in der näheren Umgebung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gering eingeschätzt werden. Durch zusätzliche Versiegelungen kommt es zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zu Aufheizungseffekten. Zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Plangebietes tragen die Baumpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken, die südliche Ortsrandeingrünung, Die Ausgleichsfläche südlich angrenzend und eine extensive Dachbegrünung bei geplanten Flachdächern bei. Der Energiehof leistet mit seiner Energiegewinnung aus Biomasse einen großen Beitrag zu den klimafreundlichen regenerativen Energien in Nußdorf und kann dieses Angebot durch die geplante Erweiterung noch vergrößern.

Das Plangebiet hat aus naturschutzfachlicher Sicht für Arten und Lebensräume eher eine untergeordnete Bedeutung. Die gesamte überplante Fläche besteht aus Gewerbe und Ackerland ohne jegliche Strukturanreicherung. Es werden im Rahmen der vorliegenden Planung keine Gehölze entfernt. In die wertvollen Obstwiesen innerhalb der besiedelten Bereiche wird durch die Bauleitplanung nicht eingegriffen. Auch die bestehenden Gebäude des Plangebietes bleiben erhalten. Hier könnten Vögel und Fledermäuse ihre Quartiere haben.

Es befinden sich zwei lineare Waldbiotope der amtlichen bayerischen Biotopkartierung (8041-0019-007 und 8041-0019-009) nördlich an Herbsdorf angrenzend. Hier ist während der Bauphase Ruhestörung der Fauna durch Lärm und Licht möglich. Allerdings liegt die Bebauung von Herbsdorf als Puffer dazwischen.

Durch die bisherige Nutzung des Energiehofes und angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind keine störungsrelevanten Arten im Plangebiet zu erwarten.

Lediglich während der Bauphase ist mit zusätzlichen Beeinträchtigungen der Menschen in den angrenzenden Siedlungsbereichen durch Lärm, Licht und Erschütterung zu rechnen. Betriebsbedingt ist eine gewisse Steigerung des Werkverkehrs durch die Erweiterung des Energiehofes möglich. Durch die Anordnung und Länge der geplanten Gebäude wird jedoch eine abschirmende Wirkung zu den Anwohnern hin erzielt. Im Gutachten der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB v. 31.07.2023 wird nachgewiesen, dass keine Überschreitungen von Orientierungswerten an der Umgebungsbebauung resultieren.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild resultieren nicht, da die Landschaft durch strukturarme landwirtschaftliche Flächen und die schon vorhandenen Siedlungs- und Gewerbebereiche von Herbsdorf geprägt ist. Eine besondere Bedeutung für die Naherholung konnte nicht ausgemacht werden. Durch Herbsdorf führt ein ausgewiesener Radweg.

Die geplante Bebauung führt zur organischen Abrundung des südlichen Ortsrandes und wertet durch die Bepflanzung das Landschaftsbild strukturell erheblich auf.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich 230 m östlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-1-8041-0106). Aufgrund der geringen Entfernung sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht auszuschließen.

Abfälle werden der üblichen Versorgungskette des Landkreises zugeführt. Hausmüll wird abgeholt und thermisch verwertet. Kunststoffe, Verbundverpackungen, Alu- und Weißblechdosen, usw. („Gelber Sack“) müssen über ein Bringsystem dem Recyclingkreislauf zugeführt. Sonst übliche Abfälle, wie Papier, Biomüll, Glas sind ebenfalls im Bringsystem an den vorhandenen Wertstoffsammelstellen abzugeben.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung **erneuerbarer Energien**, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen zu. Die Dachflächen können gut für eine solarenergetische Nutzung verwendet werden. Die zulässigen Nutzungen lassen energieintensive Gewerbe- oder Industriebetriebe nicht zu. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**.

Gesonderte Landschaftspläne oder sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

6.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Bedarf an sozialer Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan wird kein Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen. Damit geht durch die Planumsetzung auch kein Bevölkerungswachstum, das hinsichtlich sozialer Infrastruktur zu bewerten wäre einher.

Selbiges gilt auch für die Versorgung mit Grünflächen.

Zwar sind auch für die betrieblichen Arbeitskräfte grundsätzlich gute Arbeitsbedingungen, z. B. durch Versorgung mit Grünflächen vorzuhalten. Hinsichtlich des Betriebsablaufes ist jedoch festzustellen, dass ein Großteil der Arbeitszeit nicht auf dem Betriebsstandort selbst, sondern im Gelände verbracht wird. Zudem wird mit der Ortsrandeingrünung das Grünflächenangebot in Herbsdorf verbessert.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Die Bauleitplanung ermöglicht den Fortbestand und die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes und hat daher positive Auswirkungen auf die Arbeitsstätten. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe resultieren nicht.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der baulichen Erweiterung des bestehenden Betriebes geht v. a. eine Neuordnung von jetzt als offene Lagerflächen genutzten Bereichen einher – auch wenn eine gewisse Betriebserweiterung ermöglicht wird. Durch den Betrieb ist nur ein untergeordneter Anteil der Verkehrsbewegungen von Herbsdorf induziert. Dies gilt auch nach Umsetzung gegenständlicher Bauleitplanung.

6.4 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

6.4.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) wie folgt.

EINGRIFF



SCHRITT 1

Bestandserfassung/-bewertung

- III hohe Bedeutung 11-15 WP
- II mittlere Bedeutung 8 WP
- I geringe Bedeutung 3 WP

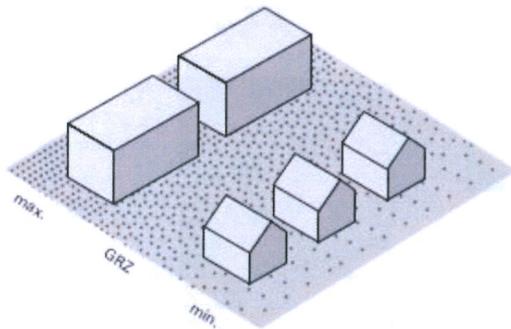
siehe auch Schritt 1 S. 14

BNT
(WP)

x

FLÄCHE
(m²)

x



SCHRITT 2

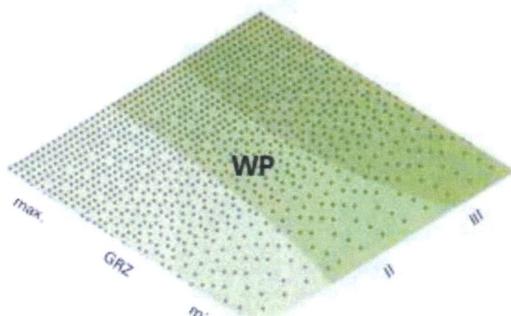
Eingriffsschwere

Grundflächenzahl (GRZ)
von min 0,3 bis max 1

siehe auch Schritt 2 S. 15

GRZ

=



SCHRITT 3

Ermittlung des erforderlichen
Ausgleichsbedarfes

siehe auch Schritt 3 S. 18

Aus-
gleichs-
bedarf
(WP)

Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

Ausgleichs- bedarf	=	Eingriffs- fläche	x	Wert- punkte	x	Beeinträchti- gungsfaktor	-	Planungs- faktor
-------------------------------	----------	------------------------------	----------	-------------------------	----------	--------------------------------------	----------	-----------------------------

Die Eingriffsfläche (siehe Abb. 10) umfasst die geplante Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Ortsabrundungssatzung.

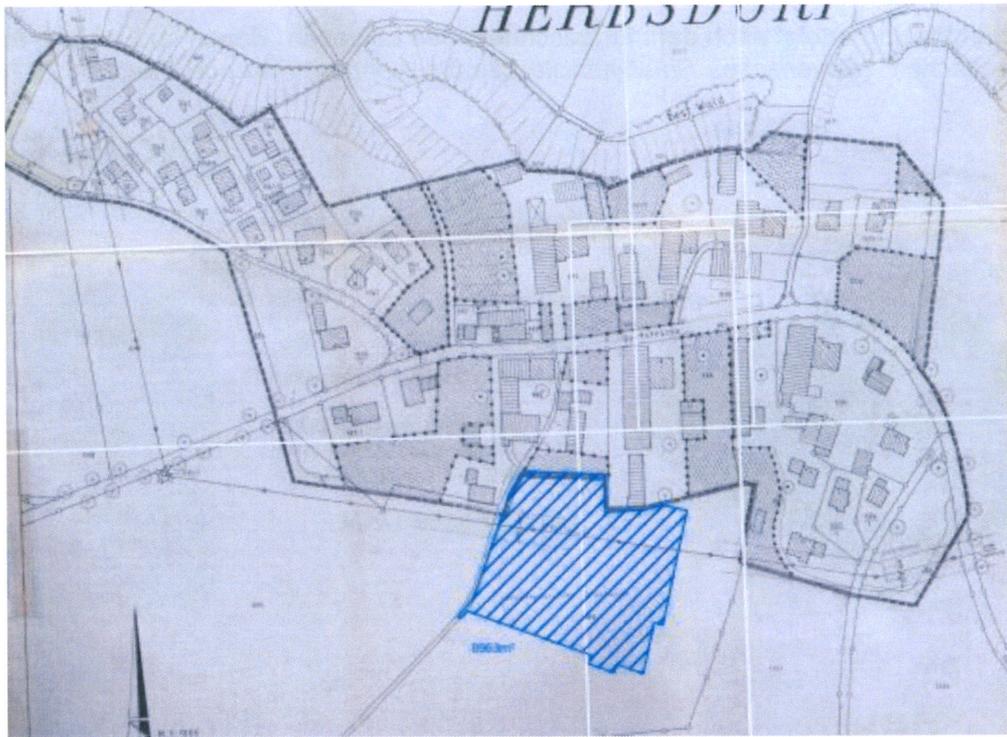


Abb. 10: Lage der Eingriffsfläche, Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde und des Luftbildes, ohne Maßstab

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet;
- BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.
- BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.

Abb. 11: Bewertung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen gemäß Leitfaden, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021

Der Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Eingriff ermittelt sich wie folgt (siehe Abb. 12):

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Ein-griffs-fläche	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Ein-griffsfaktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
1	Acker (A11)	4.195	3	0,6	7.551
2	Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versiegelt (P411)	4.050	0	0,6	0
3	Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	440	3	0,6	792
Summe					8.343 WP
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung	
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens		Festsetzung 7.1 im Bebauungsplan	
Ortsrandgestaltung mit lockerer Baum-Strauchpflanzung		Erhalt bzw. Wiederherstellung des Biotopverbundes, Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes		Festsetzung 9.5 im Bebauungsplan	
Summe (max. 20 %)					10 % (834 WP)
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					7.509 WP

Es ergibt sich insgesamt ein **Ausgleichsbedarf von 7.509 WP**.

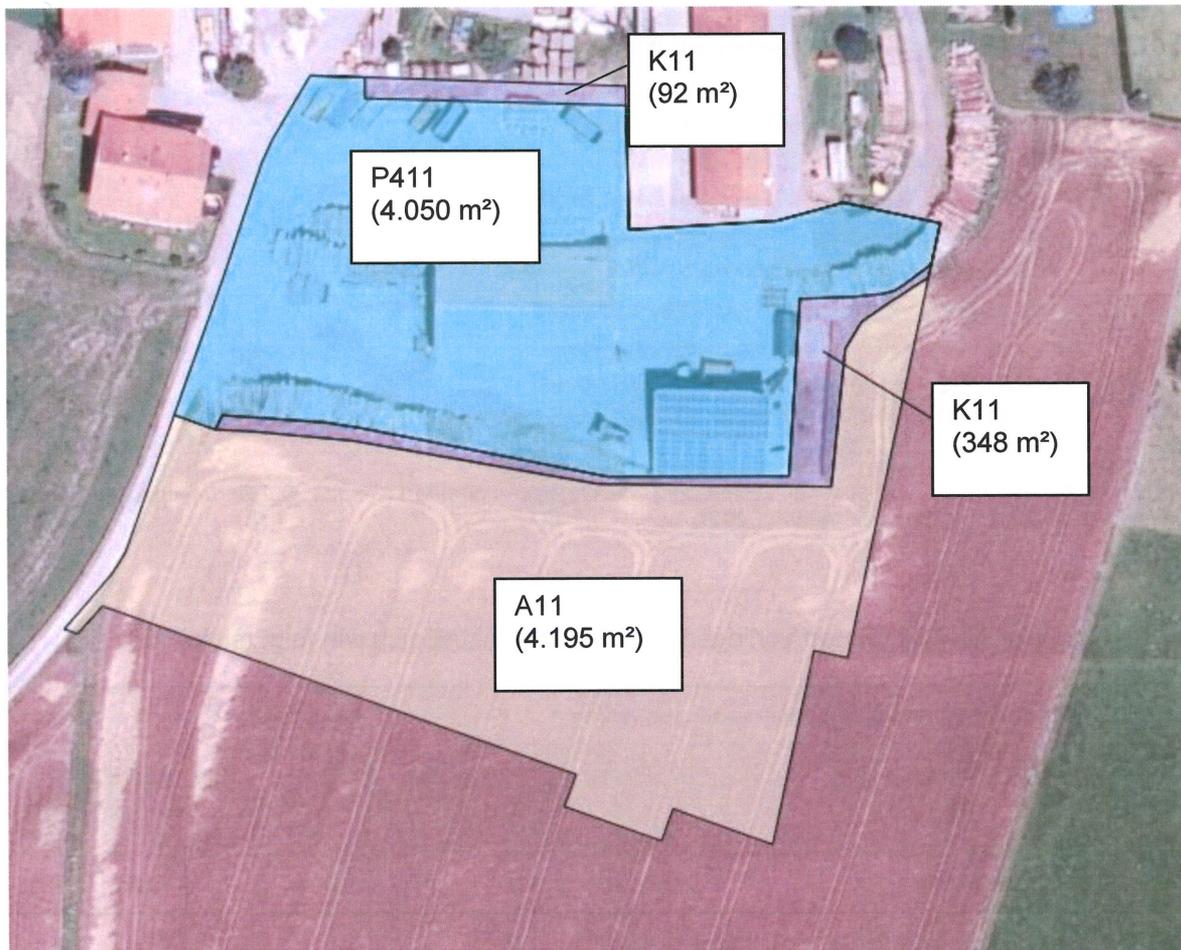


Abb. 12: Biotop- und Nutzungstypen der Eingriffsfläche nach Luftbildauswertung, eigene Darstellung ohne Maßstab

6.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
- Lichtschächte, Keller und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Die Oberkante von Lichtschächten, Kellerfenstern und alle Sparteneinführungen müssen mindestens 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen.
- Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung sind zu 70 % mit einer lockeren Baum- und Strauchpflanzung zu versehen. Die Lücken zwischen den Pflanzinseln dürfen max. 5 m betragen. Der Pflanzabstand der Gehölzpflanzungen beträgt 1 m zwischen den Reihen sowie 2 m zwischen den Pflanzen. Die Pflanzung erfolgt versetzt „auf Lücke“. 10 % der zu pflanzenden Gehölze sind als Bäume auszuführen. Die Anlage der Eingrünung ist unmittelbar nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Auf den Einsatz von Düngung, von Kalkung und von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter im Plangebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z.

B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

- Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs oder Natriumdampfiederdrucklampen zu verwenden. Leuchtgehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muss ab 23 Uhr abgeschaltet werden.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik- und Solaranlagen) sind zulässig auf Dachflächen oder an der Fassade.

Der Umfang des Eingriffsausgleichs wird wie folgt (siehe Leitfaden) ermittelt:

AUSGLEICH

Maßnahmen
(WP)

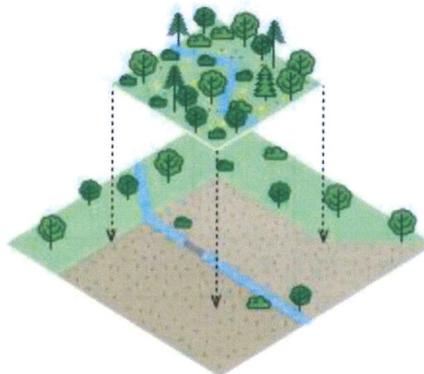
–

Ausgangs-
zustand
(WP)

SCHRITT 4
Auswahl geeigneter Maßnahmen
(vgl. Anl. 3)

Bestimmung Ausgangszustand
(Bestandserfassung/-bewertung)

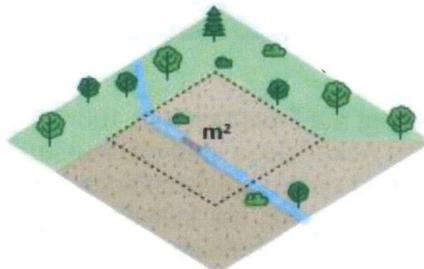
siehe auch Schritt 4 S. 20



x

Fläche
(m²)

Ermittlung der zur Verfügung
stehenden Fläche
(ggf. auch vor Auswahl der
Maßnahmen)



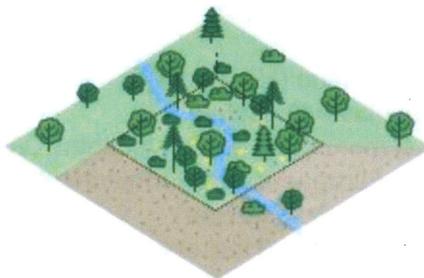
=

Umfang des
Ausgleichs
(WP)

SCHRITT 5
Ermittlung des Umfangs der
Ausgleichsmaßnahmen

Bilanzierung

siehe auch Schritt 5 S. 23



Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

Ausgleichs- umfang	=	Ausgleichs- fläche	x	Aufwertung in WP (Prognosezustand - Ausgangszustand)
-------------------------------	----------	-------------------------------	----------	---

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich wie folgt:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maß- nah- me Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeich- nung	Be- wer- tung (WP)	Code	Bezeich- nung	Bewer- tung (WP)	Fläche (m ²)	Auf- wer- tung	Ent- siege- lungs- faktor	Aus- gleichs- umfang in WP
1	A11	Acker	2	B112	mesophile Gebüsche/ Hecke	10	940	8	0	7.520
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										7.520 WP
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										7.520 WP
Summe Ausgleichsbedarf										7.509 WP
Differenz										+ 11 WP

Der Ausgleich erfolgt auf Flurstück- Nr. 1064 (Teilstück) an der Traun.

Auf der bisherigen Ackerfläche sind Heckenstrukturen als 5 m breiter Streifen anzulegen. Zwischen der Traun und der Ausgleichsfläche befindet sich bereits ein ungenutzter Randstreifen von mindestens 10 m Breite, der teilweise mit Gehölzen bestanden ist. Dieser Gewässerrandstreifen soll mit der Ausgleichsfläche verbreitert werden. Zudem verbinden die Heckenstrukturen der Ausgleichsfläche zwei Waldstücke miteinander, so dass hier die wichtige Funktion des Biotopverbundes erfüllt wird.

Folgende Arten sind zu pflanzen (*Arbeitshilfe „Gehölzpflege und Uferschutz“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 2014*):

- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna und oxyacantha (Weißdorn)
- Evonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Salix aurita (Öhrchenweide)
- Salix cinerea (Aschweide)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

- Viburnum lantana und opulus (Schneeball)

Es ist Forstware, 2-jährig verschult mit der Pflanzgröße 50 – 80 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand der Gehölzpflanzung untereinander beträgt 1,0 m. Die Pflanzung erfolgt versetzt auf Lücke. Die Sträucher sind um mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen. Alle 5-10 Jahre sind die Sträucher auf Stock zu setzen.

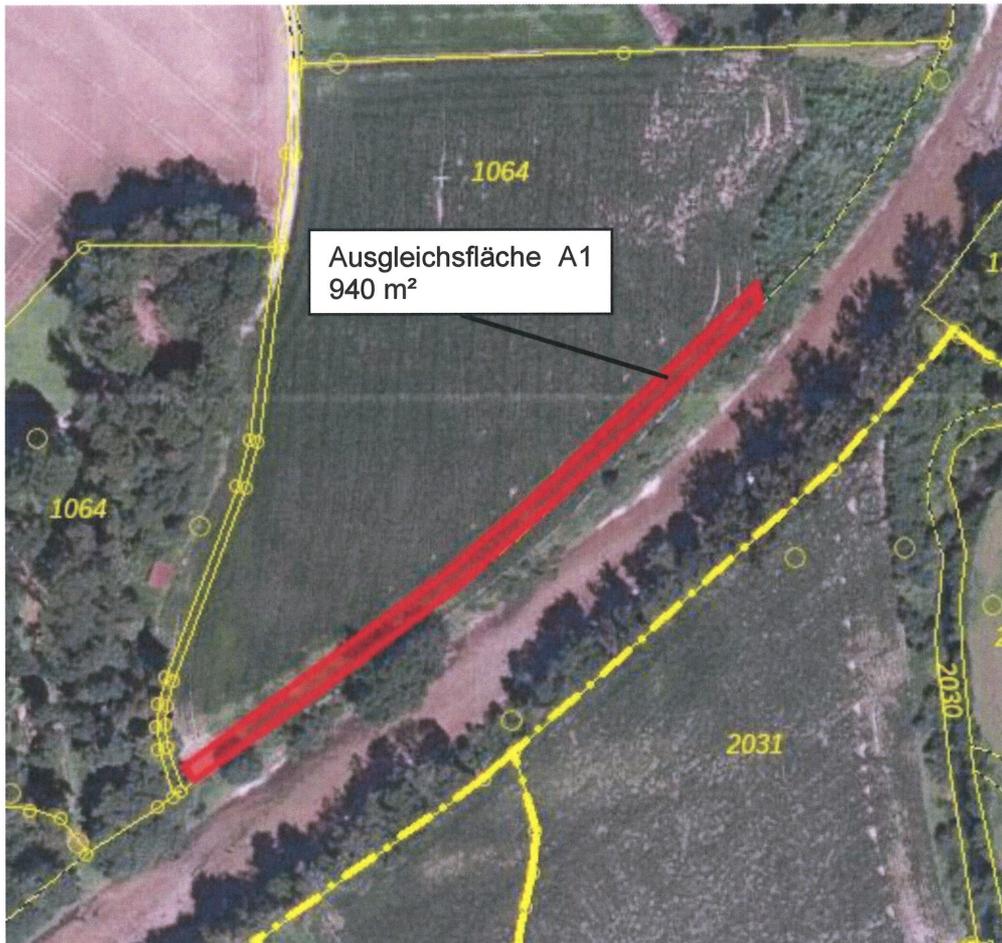


Abb. 13: Lage der Ausgleichsfläche A1, Quelle: B-Plan Planungsbüro Hohmann Steinert, Stand 02.02.2023

7 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

Aufgrund des Parallelverfahrens von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan wird der Umweltbericht i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB gemeinsam für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erstellt, da zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die eine getrennte Umweltprüfung erforderlich machen, nicht erkennbar sind.

Planfertiger

Übersee, den 08.11.2023



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Nußdorf, den

29. NOV. 2023



Toni Wimmer,
Erster Bürgermeister