



GEMEINDE NONNENHORN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HALDE-WEST“

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

18.03.2024



Vorhabenträger: **BauWerkStadt – Architekten Gbr - Rebhalde 5, 88142 Wasserburg**

GEMEINDE NONNENHORN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Halde-West“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen
- 1.2 Ziele der Planung
- 1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung
- 1.4 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Immissionsschutz

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Sollten im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger

BauWerkStadt - Architekten GbR, vertreten durch Eric Lofner, Rebhalde 5, 88142 Wasserburg und der Gemeinde Nonnenhorn vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens zu Ausführungssterminen/Durchführungsfristen sowie zur Kostentragung.

Bestandteile der Satzung

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Halde-West‘ vom 18.03.2024 bestehend aus dem Lageplan sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Hinweisen
- Außerdem werden jene Inhalte des Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12(3) BauGB Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge des Vorhabens (Grund- und Umrisse, Höhen) und der Freiraumgestaltung abbilden.

Vorhaben- und Erschließungsplan – Bauwerkstadt-

vom 21.02.2024

bestehend aus den folgenden Plänen als Anlage zum Bebauungsplan

| | | |
|------------|------------------------|----------------|
| Plannr. 00 | Lageplan | Maßstab 1:500 |
| Plannr. 01 | Untergeschoss | Maßstab 1: 200 |
| Plannr. 02 | Grundriss Erdgeschoss | Maßstab 1: 200 |
| Plannr. 03 | Grundriss Obergeschoss | Maßstab 1: 200 |
| Plannr. 04 | Grundriss Dachgeschoss | Maßstab 1: 200 |
| Plannr. 05 | Schnitte | Maßstab 1: 200 |
| Plannr. 06 | Ansichten | Maßstab 1: 200 |

Beigefügt gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist die gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde-West“

vom 18.03.2024

aufgestellt:

Nonnenhorn, den.....

.....
kienzle vögele blasberg GmbH

.....
Bürgermeister Rainer Krauß

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-I zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021



Übersichtsplan: Abgrenzung des Plangebiets

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan. Gemäß § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhaben- und Erschließungspläne werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Ein Gebietstyp nach §§ 2-11 BauNVO wird nicht festgesetzt.

- a) zulässig sind Wohngebäude
- b) gewerbliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO können zugelassen werden, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,6) gemäß Eintragungen in der Nutzungsschablone im Lageplan. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- a) Die traufseitige Außenwandhöhe (WH) und die Gebäudehöhe (GH) sind begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höhen (Höchstmaße) sind in m ü. NHN angegeben. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der äußere Schnittpunkt (höchster Punkt) der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (bzw. bei Flachdächern der Attika) oder der obere Abschluss der Wand. Gemessen wird traufseitig außen ohne Berücksichtigung evtl. Widerkehre oder Zwerchgiebel. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches.
- b) Untergeordnete Bauteile, Technikaufbauten (z.B. zur Energiegewinnung) dürfen dieses Maß um 1,0 m überschreiten. Diese Überschreitung muss allseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

§9 Abs.1 Nr.2+10 BauGB i.V.m. §22 und §23 BauNVO

- a) Die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen. Terrassen sind auch über das Baufenster hinaus zulässig. Es gilt die Abstandsflächenregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die an der Südostseite geplanten Loggien sind gemäß § 9 Abs. 1, 2a BauGB abweichend von den Regelungen der Ortssatzung der Gemeinde Nonnenhorn über abweichende Maße der Abstandsflächen mit einem verminderter Grenzabstand von 2,5 m zulässig.
- b) Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- c) Die Hauptfirstrichtung der Hauptanlagen ist im Lageplan festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze und Tiefgaragen) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Zufahrten dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

5. Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr.13 und 21 BauGB

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6. Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB

- a) An den durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind auf dem Grundstück unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 941, Gmkg. Nonnenhorn ist eine durchgehende 2 m hohe Hecke zu pflanzen (*Hinweis: Die Hecke soll einem zusätzlichen Schutz vor Spritzmittelabdrift vom landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück dienen*). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind entsprechend der Artenliste zu ergänzen.

Artenliste

Bäume, Hochstämme, Qualität 3xv STU 14-16 cm

wahlweise können Solitärheister 250-300 cm gepflanzt werden

| | | | |
|-------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn | <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn | <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | Walnussbaum und Obstbäume | |

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind Sorten zu bevorzugen, die für eine geringe Anfälligkeit gegenüber Feuerbrand bekannt sind. Siehe dazu auch Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft www.lfl.bayern.de

- b) Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Trag- und Deckschichten) herzustellen (z.B. Pflaster und Bodenplatten mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Kies).
- c) Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers zu realisieren. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück durch die belebte Bodenschicht versickert werden. Die Einleitung von Regenwasser in den öffentlichen Kanal ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- d) Die Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Sommerquartierszeit durchzuführen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September. Von der vorgegebenen Frist kann abgewichen werden, wenn vor der Maßnahme durch qualifiziertes Fachpersonal geprüft wurde, ob Nester von Vögeln, Fledermausvorkommen (z.B. im Dachstuhl) oder Habitate von anderen geschützten Artengruppen betroffen sind. Gegebenenfalls sind rechtzeitig Ersatzhabitate zu schaffen (siehe auch Hinweis Nr. 4 Belange des Artenschutzes).
- e) Als Ersatz für den Wegfall von Quartieren für Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz) und Fledermäuse sind im Plangebiet mindestens eine Nisthilfe für Vögel (Halbhöhle oder Höhle oder Sperlingskasten) und ein Fledermauskasten (Spalten- oder Höhlenquartier z.B. Fa. Schwegler) spätestens zur folgenden Brutsaison anzubringen.
- f) Es sind insektenverträgliche Außenbeleuchtungen zu verwenden. (siehe Hinweis Nr. 4)
- g) Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden. (siehe Hinweis Nr. 4)

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz gegen den auf die geplanten Wohnnutzungen einwirkenden Lärm von dem südöstlich gelegenen Obstbaubetrieb mit Gastronomie sind besondere baulich-technische Vorkehrungen des Schallschutzes umzusetzen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Lärmabschirmung werden im Bebauungsplan festgesetzt und im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert. Die technische Beschreibung der geräuschabschirmenden Elemente sind der Schalltechnischen Untersuchung (Wölfel Bericht Nr. X2145.001.01.001 vom 14.02.2024) zu entnehmen und werden in der Vorhabenplanung konkretisiert.

- Es sind verglaste Schallschutzvorbauten an der Südwestfassade des Gebäudes im EG und 1. OG. anzubringen. Die Umfassungswände müssen in Nordwest-Südost-Richtung eine Länge von mindestens 8,5 m aufweisen. Alternativ dazu kann bei Ausstattung der lärmzugewandten Schlaf- und Aufenthaltsräume mit fensterunabhängigen und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sowie festste-

henden (nicht öffnenbaren) Fenstern die Länge der in Richtung Nordwest-Südost verlaufenden Wand von 8,5 m auf 5,5 m reduziert werden.

- Es sind verglaste Schallschutzvorbauten an der Südostseite des Gebäudes im EG und 1. OG anzubringen. Die Umfassungswände müssen in Nordost-Südwestrichtung gemäß Schallschutzgutachten Mindestlängen von 4 m (Wohnungen 1 und 4) bzw. 3 m (Wohnungen Nr. 2, 3, 5 und 6) aufweisen. Die Wohnungsnummern sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
- Für das Dachgeschoss gelten folgende Regelungen:
Es ist gemäß Gutachten ein Schallschutzvorbau an der Südwestseite des Gebäudes anzubringen. Die Umfassungswände müssen in Nordwest-Südost-Richtung eine Länge von mind. 3,5 m aufweisen. Die Fenster in der nordwestlichen Dachfläche müssen für die Raumlüftung zur Verfügung stehen.
- Alle festgesetzten Umfassungswände der Vorbauten müssen an den lärmzugewandten Seiten fugendicht an den Terrassen- bzw. Balkonboden und an die Gebäudewand sowie an Überdachungen anbinden. Die Schallschutzvorbauten dürfen zu den lärmabgewandten Seiten hin (Nordost und Nordwest offen sein).



Hinweis:

Folgende Fenster sind im Nachtzeitraum keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm:

- a. Zimmer 1 der Wohnungen 1 und 4 Fenster/Fenstertür der Südwestseite*
- b. Wohn- und Essraum der Wohnung 7 Fenster/Fenstertüren der Südostseite*
- c. Zimmer 1 der Wohnung 7 Fenster/Fenstertür der Südostseite*

Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln (siehe Gutachten Wölfel Bericht Nr. X2145.001.01.001 vom 14.02.2024) ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 angepasst werden. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BauGB und Art. 81 BayBO**für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Halde-West“****1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81(1) Nr.1 BayBO)****1.1 Fassade**

Zur Gestaltung der Fassade sind nur helle und gedeckte Farben zulässig. Grelle Farben und reflektierende oder glänzende Materialien sind unzulässig. Abweichende Materialien sind nur bei Glasflächen sowie zum Zweck der Sonnenenergienutzung zulässig. Kleine Flächen in dunklem Anstrich und Holzverkleidungen sind zulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung / Dachaufbauten

a) Zulässig sind bei Hauptdächern nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30°. Abweichende Dachformen (z.B. Dachterrasse als Flachdach) sind zulässig gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

b) Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbe der Dachdeckung: Rot bis Rotbraun sowie Grau bis Anthrazitgrau. Eine abweichende Farbgebung ist zulässig für untergeordnete Bauteile, begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

c) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Dächern sind als Indach- oder Aufdachlösung planparallel zur Dachfläche und nur mit matter Oberfläche zulässig.

d) Dachaufbauten (Gaupen, Zwerchgiebel, Widerkehre) sind zulässig bei Dachneigungen des Hauptdaches von mindestens 23°. Der Mindestabstand der Dachaufbauten zur giebelseitigen Außenwand beträgt 2,0 m. Dacheinschnitte sind unzulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

- Gaupen sind nur als Schlepp- oder Flachdachgaupen zulässig;
pro Gebäude ist nur eine Gaupenform zulässig.

- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 2/3 der Gebäudelänge betragen.

- Abweichende Dachaufbauten sind zulässig gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

2. Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen (Art. 81(1) Nr.1 BayBO)

a) Gem. Art. 7 (1) BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

b) Der natürliche Geländeverlauf ist so weit wie möglich zu erhalten. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:3 zu gestalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sowie Stützmauern sind zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände.

c) Hinsichtlich der Einfriedigungen wird auf die ‚Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen‘ (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Nonnenhorn vom 11.06.2013 verwiesen.

3. Stellplatzanforderungen (Art. 81(1) Nr. 4 BayBO)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die gemeindliche ‚Satzung über die Herstellung von Stellplätzen‘ in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(Satzung bekannt gemacht am 13.08.1992, 1. Änderungssatzung bekanntgemacht am 06.05.1994, 2. Änderungssatzung vom 01.07.2018).

4. Erforderliche Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die erforderlichen Abstandsflächen werden durch die ‚Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe‘ der Gemeinde Nonnenhorn in ihrer jeweils gültigen Fassung geregelt. (Fassung vom 19.01.2021 und 1. Änderungssatzung vom 08.06.2021). Für die geplanten Loggien (Lärmschutzvorbauten) gelten allerdings abweichende Grenzabstände von mind. 2,5 m.

HINWEISE

1. Bodenschutz / Baugrund / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. In diesen Fällen ist das Landratsamt Lindau (Bodensee) Abt. Umwelt- und Naturschutz umgehend zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass abzufahrender Bodenaushub (insbesondere künstliche Auffüllungen) entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

Angesichts der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen nicht auszuschließen. Altlasten sind der Gemeinde Nonnenhorn nicht bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Neuerschließung des Grundstücks muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, §§ 55 (2) WHG und Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Im Plangebiet wird ein Trennsystem realisiert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Gesammeltes nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen sollte, soweit die Bodenbeschaffenheit es zulässt, vorrangig flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund versickert werden. Alternativ ist die Einleitung in den Regenwasserkanal zulässig. Die Einleitung in ein Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehalts im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle wie z.B. Kupfer, Zink, Blei bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

3. Belange des Denkmalschutzes

Nach dem bayrischen Denkmalschutzgesetz (DSchG Art. 8) ist das Auftreten von Bodendenkmälern und Bodenfunden (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Auf weitere Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (z.B. die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation) wird hingewiesen.

4. Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet (insbesondere Gebäude und vorhandene Vegetation) kann von wildlebenden Tieren als Quartier und Nahrungsraum genutzt werden. Die Verbotsregeln des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz: Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung sowie bei Sanierungs- und Abrissarbeiten und Gehölzrodungen zu beachten. Bei der Bauplanung und –Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen.

Durch Beachtung folgender Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

- a) Aufgrund der möglichen Betroffenheit geschützter Arten in den Bestandsgebäuden (z.B. Fledermäuse oder Brutvögel) ist rechtzeitig vor Abriss bestehender Gebäude eine artenschutzrechtliche Prüfung durch Fachpersonal durchzuführen. Grundsätzlich wird empfohlen, Gebäudeabrisse zwischen Dezember und März durchzuführen. Gegebenenfalls ist eine Abklärung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Lindau erforderlich.
- b) Das Betreiben von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaik- und Solaranlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein (max. 6% Reflexion / <3% je Solarseite). Elemente

aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile. Es dürfen nur Anlagen zum Einsatz kommen, die dem neusten Stand des Insektenschutzes entsprechen.

- c) Baumrodungen und Baufeldfreimachungen sind in den Wintermonaten und nicht in den Vogelbrutzeiten (01.03.-30.09.) durchzuführen.
- d) Nachtaktive Insekten oder Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Die negativen Wirkungen auf die wildlebende Tierwelt kann durch Verwendung von insektenverträglichen Außenbeleuchtungen minimiert werden. Diese sind insektendicht gekoffert, die Oberflächentemperatur bleibt unter 50° und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten und einen geringen Streulichtanteil; keine direkte Abstrahlung in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Lichtpunkthöhen sind so gering wie möglich zu wählen / Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. warmweiße LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten / keine Dauerbeleuchtung am Ortsrand.
- e) Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel sollen geeignete Nistkästen für Vögel oder Fledermauskästen (z.B. Fa Schwegler) angebracht werden (3 bis 4 m über dem Boden, auf den wetterabgewandten Seiten bevorzugt ost- bis südostexponiert). An den Gebäuden eignen sich für Fledermäuse aufgesetzte Flachkästen, Einbausteine oder Spaltenquartiere.
- f) Um Vogelschlag an größeren Glasflächen am Ortsrand zu vermeiden, sollten diese entsprechend dem Stand der Technik gesichert werden. Wirksame Schutzmaßnahmen können sein: Gläser mit geringer Außenreflexion, aufgedruckte engmaschige Muster, Holzlamellen etc. Weitere Hinweise zu geeigneten Schutzmaßnahmen geben z.B. die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben) sowie der Senat von Berlin und die Schweizer Vogelschutzwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Auf eine Eingrünung der Gebäude ist zu achten.

5. Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen ist ganzjährig mit Immissionen wie Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, Staub und landwirtschaftlicher Betriebslärm zu rechnen. Bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der guten landwirtschaftlichen Praxis bei der Bewirtschaftung ist im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen nicht mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Da moderne Pflanzenschutzmittel gezielt angewendet werden und einen geringen Wirkstoffgrad aufweisen, müssen diese vermehrt und zeitgenauer (z.B. vor angekündigtem Niederschlag) ausgebracht werden. Landwirtschaftliche Betriebe genießen im Gemeindegebiet einen besonderen Schutz. Ein Nebeneinander von Wohnen und Obstbau gehört in Nonnenhorn zum typischen Siedlungsbild. Es wird auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft (Düngung, Pflanzenschutz, Kultur- und Erntearbeiten etc.) hingewiesen. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen.

6. Pflanzlisten / Pflegehinweise

Nadelbäume, Zwerg- und Formgehölze (z.B. Kugelrobinie oder Kugelahorn) sowie Sträucher erfüllen das Baumpflanzgebot nicht. Die Bäume sind mit artgerechter Kronenform zu pflanzen. Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind Arten ausgeschlossen, die als besonders feuerbrandempfindlich gelten. Durch ausreichend große Baumscheiben ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen‘ ist zu beachten. Gemäß Spielplatznorm DIN 18034 sollen im Bereich von Spielplätzen giftige Pflanzen wie Goldregen, Pfaffenhütchen, Seidelbast und Stechpalme nicht gepflanzt werden.

7. Belange des Immissionsschutzes

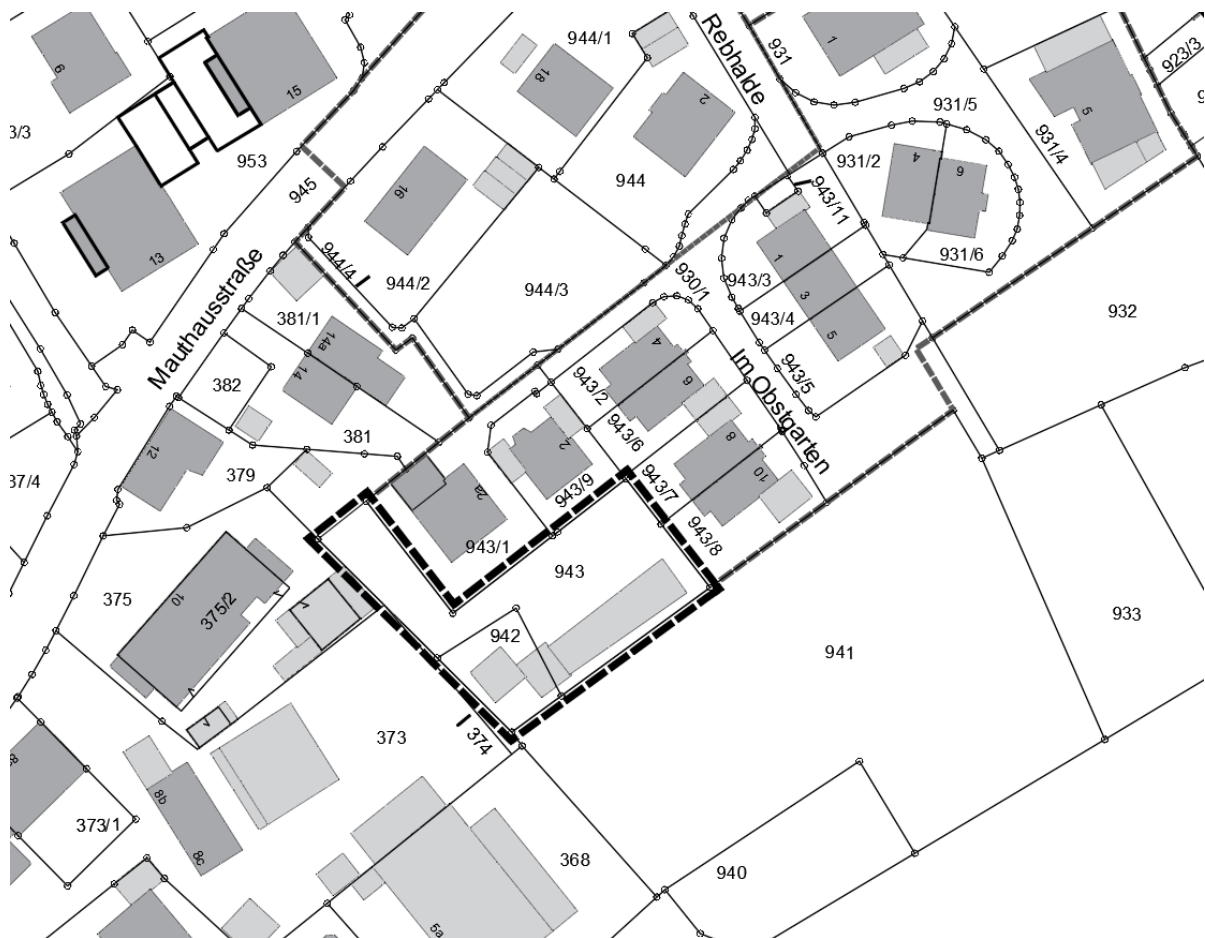
Hinweis: Zum Schutz gegen auf den auf das Plangebiet und die dort geplanten Wohnnutzungen einwirkenden Lärm von dem südöstlich gelegenen Obstbaubetrieb mit Gastronomie werden besondere baulich-technische Vorkehrungen des aktiven Schallschutzes realisiert. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen zur Lärmabschirmung werden gemäß Vorhabenplanung erbracht und im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert. Die technische Beschreibung der geräuschabschirmenden Elemente sind der Schalltechnischen Untersuchung (Wölfel Bericht Nr. x2145.001.01.001 vom 14.02.2024) zu entnehmen. (Schallschutzvorbauten an der Südost- und Südwestfassade des Gebäudes)

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand nördlich der Ortsmitte von Nonnenhorn. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 942 und den südöstlichen Teil des Flurstücks Nr. 943 der Gemarkung Nonnenhorn. Der geplante Neubau wird über die westlich gelegene Mauthausstraße erschlossen. Hierzu bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das Flurstück Nr. 375. Auf dem Areal befinden sich Schuppen und Lagergebäude, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche beträgt ca. 1000 qm. Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



Nördlich und südwestlich grenzen zumeist 2-geschossige Wohngebäude an. Auf dem Flurstück Nr. 368 befindet sich ein Obstbaubetrieb mit Gastronomie und Parkplatz. Östlich grenzen Obstbauflächen an. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich dörflich-gemischte Nutzungen. Prägend sind außerdem die teilweise großvolumigen landwirtschaftlichen Gebäude der Obstbaubetriebe. Nonnenhorn ist eine dynamisch wachsende Gemeinde mit derzeit ca. 1800 Einwohnern. Es besteht ein stetiger örtlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Weinbau und Touristik spielen eine große Rolle in der gemeindlichen Wirtschaft.



1.2 Ziele der Planung

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan ‚Halde-West‘ 1. Erweiterung (2004) als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen. Hier waren bisher Wohngebäude nicht zulässig. Damit sollte ein Konflikt gegenüber gewerblichen Emissionen (Landwirtschaft und Gastronomie) vermieden werden. Entsprechende Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes erschienen zum damaligen Zeitpunkt hoch und es bestand kein Bedarf für eine Nutzungsänderung der bestehenden Lagergebäude. Diese Nutzungseinschränkung lässt sich nicht dauerhaft aufrechterhalten.

Aufgrund des wachsenden Wohnraumbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung wird seitens des Eigentümers inzwischen eine Wohnbebauung mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen angestrebt. Für das Plangebiet liegt eine konkrete Hochbauplanung vor. Diese bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung und Realisierung des Vorhabens. Die Planung ist mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Die geplante Bebauung erlaubt es, innerörtliche Bauflächen flächensparend und wirtschaftlich für den örtlichen Bedarf zu nutzen und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Fläche ist dreiseitig durch eine Bebauung mit dörflicher Mischnutzung geprägt und ist Bestandteil des Siedlungskörpers. Östlich grenzen derzeit landwirtschaftliche Flächen an. Die Fläche ist über ein Geh- und Fahrrecht an die Mauthausstraße angebunden und erschlossen. Das Vorhaben entspricht einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, da keine weiteren Erschließungsflächen erforderlich sind. Durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zum Baukörper fügt sich das Vorhaben gut in die dörfliche Bebauung ein.

Die Belange der Landwirtschaft und des Umweltschutzes werden berücksichtigt, Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Immissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen werden berücksichtigt.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 500 qm deutlich unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b) genannten Schutzgüter. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

1.4 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

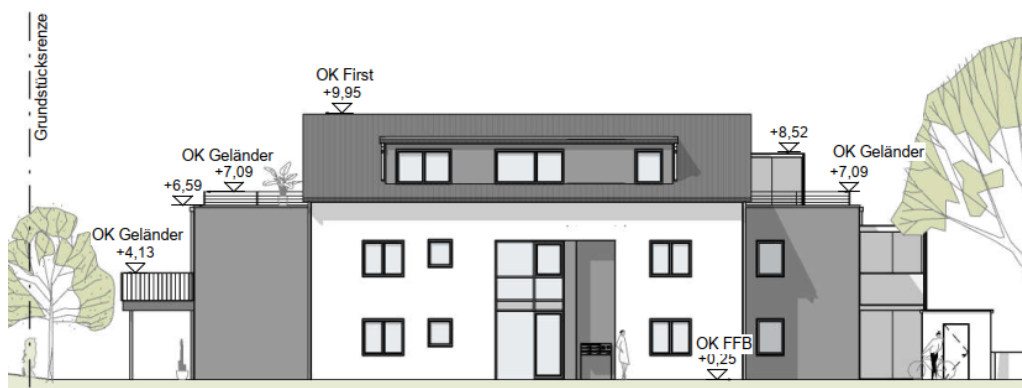
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnenhorn (genehmigt am 07.02.1966) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche für eine 1-2-geschossige Bebauung dar. Auch der Bereich der östlich angrenzenden Obstbauflächen ist als geplante Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Gemeindegebiet liegt kein Landschaftsplan vor.



Es besteht kein Konflikt gegenüber dem Regionalplan der Region Allgäu. Die Gemeinde Nonnenhorn liegt auf der Entwicklungsachse ‚Lindau-Friedrichshafen‘. Aufgrund der landschaftlichen Lage am Bodenseeufers ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinde beschränkt. Das Plangebiet liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ‚Bodenseeufers‘.

2. Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

Nach den Plänen der Bauwerkstadt, Wasserburg soll auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage entstehen. Das Gebäude tritt zweigeschossig in Erscheinung. Das zurückversetzte Dachgeschoss erhält eine große Terrasse und ein Satteldach. Die Planung stellt eine angemessene und verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers und der umgebenden Baustrukturen dar und wahrt die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung.

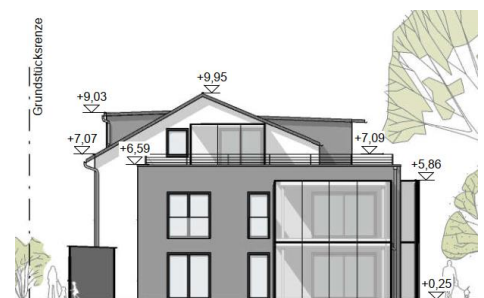


Ansicht Nordwest



Ansicht Südost

Ansicht Südwest
(Bauwerkstadt 02/2024)



2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Festsetzung eines konkreten Baugebietstyps nach Baunutzungsverordnung verzichtet. Die zulässige Nutzung wird im Bebauungsplan lediglich umrissen und im Durchführungsvertrag genau bestimmt. Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. In der vorliegenden Planung ist ein Wohngebäude zunächst ohne gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die zulässige Art der Nutzung wird im Bebauungsplan in der Weise bestimmt, dass bei eventuellen künftigen Nutzungsänderungen definierte Nutzungen in Anlehnung an Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) zugelassen werden können. Dies sind entsprechend der dörflich gemischten Nutzung in der Umgebung neben Wohngebäuden auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kriterien für die Gebietsverträglichkeit und Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen sind insbesondere ein geringer Störgrad (Frequentierung, Verkehrsbelastung, Emissionen, Einhaltung der Nacht- und Ruhezeiten etc.) sowie der Raum- und Stellplatzbedarf. Mit Rücksicht auf die Bevölkerung und der Gäste sollen insbesondere keine störenden gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximalen Wand- und Gebäudehöhe. Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach §19 Abs.4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und andere Nebenanlagen mitzurechnen. Mit diesen Anlagen und unter Anrechnung der Tiefgarage ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Höchstmaß von 0,8 zulässig. Damit kann auch der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gedeckt werden. Durch diese Regelung wird dem Flächenbedarf für Stellplätze und Zufahrten sowie für weitere Nebenanlagen Rechnung getragen. Die verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet.

Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der beanspruchten Bodenfläche. Eine ähnliche Ausnutzung wird regelmäßig in Nonnenhorn und in der unmittelbaren Umgebung erreicht. Durch die maßvolle Verdichtung wird auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Anlehnung an benachbarte Wohnbauten begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld entspricht den Anforderungen des Vorhabenplans und orientiert sich an der benachbarten Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen erlauben die Realisierung des vorgelegten Architektenentwurfs. Mit der getroffenen Regelung ist das geplante zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach als Nicht-Vollgeschoss realisierbar, was der Umgebungsbebauung entspricht. Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Wand- und Gebäudehöhe und mit den einzuhaltenden Mindestabständen nach Bayerischer Bauordnung eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar. Der Gebäudekubus und die Wohnungsanzahl ist detailliert im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplans. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Erdgeschoß-Fußbodenhöhe) zur Feinsteuerung des Gebäudetypus sind daher nicht erforderlich.

Für die geplanten baulichen Anlagen zur Lärmabschirmung (Glasvorbauten/Loggien gemäß Vorhabenplanung) gelten Grenzabstände von mind. 2,5 m.

Die Regelungen zur Minderung von Lichtemissionen (Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) vermeiden neben dem Schutz wildlebender Tiere auch optische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen sind nur im erforderlichen Umfang zum Erhalt des dörflich geprägten Ortsbildes und der gewachsenen ländlichen Struktur bzw. zum Schutz des Landschaftsbildes notwendig. Eine unzumutbare Einschränkung für die Baufreiheit und individuelle Gestaltung der Bebauung wird vermieden durch zurückhaltende Festsetzungen.

Im Plangebiet sind insbesondere aufgrund der Ortsrandlage grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden und Dächer unzulässig. Glänzende Fassaden sowie grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft widersprechen dem charakteristischen Siedlungsbild von Nonnenhorn. Das angestrebte Siedlungsbild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Ortsbildes soll damit vermieden werden.

Als bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden die zulässige Dachform und Dachneigung sowie die zulässigen Farben der Dachdeckung festgesetzt. Das Satteldach des Hauptbaukörpers ist ebenso wie die geplanten Dachaufbauten im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Festsetzungen entsprechen den örtlichen Vorgaben und berücksichtigen zeitgemäße Bauformen des Architektenentwurfs. Anlagen zur Nutzung solarer Energie und Dachbegrünungen sind vorgesehen und zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Sie sollen sich einfügen in ein städtebauliches Gesamtbild und nicht aufdringlich wirken. Die festgesetzte Regelung zur Integration der Anlagen in die Dachfläche soll eine negative Fernwirkung vermeiden. Die Einschränkungen bezüglich Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen die Dachlandschaft beruhigen und so ein Einfügen in die ländliche Baustruktur gewährleisten.

Die Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen (Gehölzpflanzungen) dienen dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen ist gemäß Art. 7 BayBO obligatorisch.

Da der öffentliche Personennahverkehr in Nonnenhorn nur den nötigsten Bedarf abdeckt, ist davon auszugehen, dass die Haushalte i. d. R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Daher sind in den örtlichen Bauvorschriften 2,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Dieser Mehrbedarf kann im öffentlichen Straßenraum nicht abgedeckt werden, da die Erschließungsstraßen die gesicherte Durchfahrt für Bussen und Müllfahrzeuge ermöglichen müssen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2.2 Erschließung

Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die verkehrstechnische Erschließung wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Flst.Nr. 375) mit Anschluss an die Mauthausstraße sichergestellt. Die erforderlichen Baulasten liegen außerhalb des Plangebietes und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem privaten Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Zwei oberirdische Stellplätze befinden sich im Bereich der Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser, elektrischem Strom und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das örtliche Netz. Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet. Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser sollte dem natürlichen Wasserkreislauf weitestgehend erhalten bleiben und die Ableitung auf das notwendige Maß beschränkt werden, um Kanalisation und Gewässer zu entlasten. Die Niederschlagswasserentsorgung in den Untergrund ist erlaubnisfrei, wenn die einschlägigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser berücksichtigt werden. Angesichts der Nähe zum Bodensee steht die Vermeidung von stofflichen Belastungen im Vordergrund. Modifizierte Entwässerungssysteme dienen einem wirksamen Grundwasserschutz und schonen den Wasserhaushalt. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

2.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit möglich vermieden werden.

Der Immissionsproblematik kann nicht durch das weitere Abrücken der Bebauung von Emissionssorten begegnet werden. Das Einhalten von Mindestabständen stellt in der vorliegenden Planungssituation und die begrenzte Grundstücksgröße kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar. Aufgrund der Knappheit an geeigneten innerörtlichen Bauflächen soll das Bauvorhaben in Kenntnis der Immissionslage realisiert werden. Es handelt sich insgesamt um eine sehr gute Wohnlage in fußläufiger Nähe zur Ortsmitte und zum Bahnhof. Die Fläche schließt unmittelbar an bestehende Wohn- und Mischnutzungen an. Die Gemeinde Nonnenhorn möchte innerörtliche Flächen im Umfeld bestehender Wohnnutzungen auch weiterhin für den Wohnungsbau unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bereitstellen. Angesichts der Flächenknappheit kann nicht auf eine bauliche Nutzung des Grundstücks auch für Wohnzwecke verzichtet werden.

Der Bebauungsplan „Halde-West, 1. Erweiterung“ vom 05.12.2002 sieht die Ausweisung des Grundstückes Fl.Nr. 943 als allgemeines Wohngebiet (WA2) vor.

Nach Ziffer 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind hier Wohngebäude nicht zulässig. Allgemein zulässig sind dagegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Bei Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind folglich an den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die WA-Orientierungs- bzw. -Immissionsrichtwerte von tags/nachts 55 dB(A)/40 dB(A) maßgeblich. Erste Untersuchungen aus dem Jahr 2002 zeigten, dass die schalltechnischen Anforderungen für den Nacht-Beurteilungszeitraum (WA: 40 dB(A)) durch den landwirtschaftlichen Betrieb Hornstein nicht eingehalten werden können.

In der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 16.09.2002 zum Bebauungsplan „Halde West, 1. Änderung“, wurde an der Bauparzelle 3, Fl.Nr. 943/1 im Erntezeitraum ein Nacht-Beurteilungspegel von 46 dB(A) bestimmt. Der WA-Nacht-Orientierungs- bzw. -Immissionsrichtwert wird somit um 6 dB(A) überschritten. Die nächtliche Geräuschbelastung wurde im o.g. Bericht als noch zumutbar eingestuft.

Das Grundstück Fl.Nr. 943/1 liegt zum Betrieb der Fa. Hornstein entfernter als die Grundstücke Fl.Nr. 942 und 943 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zur Entschärfung der Konfliktsituation soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 942 und 943 verzichtet wird. Anstelle der Schutzbedürftigkeit WA wird von der eines Mischgebietes MI ausgegangen. Nachdem Wohnen in Mischgebieten allgemein zulässig ist, ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse bei Einhaltung der MI-Orientierungs- bzw. der MI-Immissionsrichtwerte sichergestellt sind.

Der landwirtschaftliche Betrieb Hornstein wird dadurch sowie in Verbindung mit den im Bericht der Fa. Wölfel Engineering vom 14.02.2024 vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen in seinem Bestand gesichert.

Es erfolgt keine Gebietsfestsetzung gemäß Baunutzungsverordnung. Aufgrund der Nutzung der bestehenden Umgebungsbebauung und der im Gebiet bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kann dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Schutzanspruch eines Dorfgebietes bzw. eines Mischgebietes zugeordnet werden.

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Betrieb Hornstein, ein ortsüblicher landwirtschaftlicher Betrieb mit Saisongaststätte (Rädle ‚Zum Winzer‘). Im Rahmen des Obst- und Weinbaus entstehen zu verschiedenen Zeiten im Plangebiet durch Obstverarbeitung, Geräteeinsatz und Fahrbetrieb temporär belästigende Immissionen. Emissionen können seitens der Landwirte besonders in saisonalen Spitzen während der Erntezeit weder auf Tage noch auf Tageszeiten genau definiert werden, da auch sonntags und bis in die Nacht hinein gearbeitet wird. Weiterhin wird der angrenzende Parkplatz auch für die Gastronomie genutzt mit An- und Abfahrten auch nach 22 Uhr. Hier muss bereits im Bestand auf benachbarte Wohnnutzungen in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Rücksicht genommen werden. Die Geräusche werden auch aufgrund der geringen Häufigkeit für die Bewohner des Plangebietes als zumutbar eingestuft, da gesundheitsgefährdende Pegel nicht erreicht werden.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden geeignete bauliche Vorkehrungen (schallschützende Glasvorbauten) realisiert und im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

Schallschutz (siehe Schalltechnische Untersuchung (Wölfel Bericht Nr. X2145.001.01.001 vom 14.02.2024). Um unzumutbare Überschreitungen der Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten insbesondere im Erntebetrieb und besonders lärmintensive Betriebsabläufe im Tageszeitraum zu verhindern, wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger als geräuschabschirmende Elemente an der Südost- und Südwestfassade des geplanten Gebäudes schallabschirmende Vorbauten (Loggien) in das Berechnungsmodell eingestellt.

Im Tageszeitraum werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unterschritten. Es sind jedoch nächtliche Überschreitungen von 5 bzw. 6 dB(A) an der Südwest- und Südostfassade des geplanten Gebäudes zu erwarten.

Fazit: In den typischen Betriebszuständen ist bei Realisierung der hier beschriebenen Maßnahmen sowohl tagsüber als auch nachts mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu

rechnen. Aus der Sicht des Lärmschutzes bestehen bei Realisierung der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen gegen die Änderung des Bebauungsplanes - unter Ansatz der Schutzbedürftigkeit des Vorhabens entsprechend einem MI - keine Bedenken. Da die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden, in denen auch Wohnbebauung allgemein zulässig ist, ist diese Einstufung in der gegebenen dörflich gemischt genutzten Lage vertretbar.

Abdrift von Pflanzenschutzmitteln

Auf den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich Flächen für den Intensivobstbau. Dort werden im Zeitraum April bis September Pflanzenschutzsprühgeräte eingesetzt. Dies kann im Plangebiet zu Belästigungen wie Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, Staub und Betriebslärm führen. Der Abstand zwischen den Gebäuden und den Obstbäumen beträgt lediglich ca. 6 m bis 10 m.

Gestützt auf die Einschätzungen der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) und des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit BfR, die einen Mindestabstand zwischen Raumkulturen und Wohnbebauung von 5 m für ausreichend erachten, um Gesundheitsrisiken auszuschließen werden die Abstände auch in diesem konkreten Fall als ausreichend angesehen. In Anwendung der ‚Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden‘ (BVL 16/02/02) des Ministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 27. April 2016 (BANz AT 20.05.2016 B5) ist ebenfalls keine Gesundheitsgefährdung gegeben.

Pflanzenschutz darf gemäß §3 des Pflanzenschutzgesetzes nur nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden. Danach ist Abdrift von der behandelten Fläche grundsätzlich zu vermeiden und es sind ausreichende Abstände zu Wohngebieten, Garten-, Freizeit- und Sportflächen einzuhalten. Bei der Bewertung von Pflanzenschutzmitteln im Zulassungsverfahren wird zugrunde gelegt, dass der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreitet. Eine Voraussetzung für die Zulassung der Mittel besteht darin, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§17 des Pflanzenschutzgesetzes), zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. benachbarte Wege nutzen, von denjenigen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden. Die an der östlichen Grenze festgesetzten Gehölzpflanzungen tragen ebenfalls zu einer Reduzierung der Abdrift bei. Hierdurch kann auch der Spritzmittelniederschlag in benachbarten Wohngärten reduziert werden. Die Festsetzung bauliche Schutzmaßnahmen erscheinen aufgrund der geringen Belastungen durch die zu erwartende Abdrift nicht geboten. Dennoch sind diese individuell (z.B. durch Markisen) möglich.

Die Obstbaufläche grenzte bereits bisher in vielen Bereichen an Wohnbauflächen und an öffentliche Fußwege an. Eine erhöhte Gesundheitsgefährdung ergibt sich für den Anwender aus der Planung nicht, da auch bisher ein Mindestabstand von 5 m (Raumkultur) zum öffentlichen Gehweg eingehalten werden musste. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Soweit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten sind diese ortsüblich und von den Bewohnern hinzunehmen. Es ist nicht zu erwarten, dass die künftigen Bewohner im Plangebiet schädlichen Umweltauswirkungen aus der Landwirtschaft ausgesetzt sind.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestand. Im Plangebiet befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Lager- und Nebengebäude. Der überwiegende Flächenanteil des Hofes wird als Fahr- und Lagerfläche sowie als Pkw-Stellplatz genutzt und ist befestigt bzw. teilversiegelt. An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich Zierpflanzen. Das Plangebiet grenzt im Süden, Westen und Norden direkt an Siedlungsflächen an. Die östlich angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich als Obstplantage intensiv genutzt. Die Höhenlage des Geländes beträgt ca. 413 m ü.NN. Das Areal fällt leicht nach Süden ab. Von der Satzung sind keine wertvollen Flächen für Natur- und Landschaft und keine Schutzgebiete betroffen. Der alte Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus.

Planung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen kann das Grundstück erstmals auch für Wohnen genutzt werden. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die Begrenzung des Maßes der Nutzung entspricht der Vorhabenplanung, die zum Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Als mögliche Wirkungen des Vorhabens können benannt werden:

- Abbruch alter Gebäude / Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen
- Veränderungen der Bodenoberfläche / Überbauung von Lebensräumen
- Beseitigung von Vegetation
- Beeinträchtigung durch Baulärm / durch Beleuchtung und Frequentierung / Verkehrszunahme
- Tierfallen (Schächte, Gullis, Regenfallrohre, Glasscheiben)

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der befestigten Hoffläche sind bei Realisierung der Planung keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die verbleibenden Freiflächen werden, soweit sie nicht durch Zuwege und Stellplätze belegt werden gärtnerisch gestaltet. Es werden Festsetzungen zur Eingrünung des Grundstücks getroffen.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen werden die Auswirkungen der Planung bewertet im Hinblick auf den Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf die Schutzgüter; Arten und Lebensräume / Boden / Wasserhaushalt / Klima, Luft/ menschliche Gesundheit / Landschaftsbild und Erholung sowie auf Kultur- und Sachgüter. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden. Die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a BauGB verzichtet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensräume

Artenschutzrechtliche Vorschriften sind sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der wildlebenden Tier- und Pflanzenpopulationen langfristig zu bewahren. Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG u.a. Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und sind generell und damit auch bei der Baudurchführung zu beachten.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, und der Frequentierung innerhalb der Siedlungsfläche besitzt das Areal keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert. Die östlich angrenzende Fläche wird als Obstplantage intensiv genutzt. Durch die städtebauliche Neuordnung und Sicherung eines innerörtlichen Bestandsgebietes werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht.

Potentialabschätzung Artenschutz

Die vorhandenen Lagergebäuden besitzen prinzipiell eine Quartierseignung als Brutplatz und Fortpflanzungsstätte für gebäudebrütende Vogelarten. Da alle in Europa wildlebenden Vogelarten unter die Regelung des § 44 BNatSchG fallen, ist damit zu rechnen, dass zumindest weitverbreitete und anspruchslose Arten vom Vorhaben betroffen sind. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Gehölzrodungen und radikale Rückschnitte sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzugsweise in den Wintermonaten zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

Für Fledermäuse dienen zumeist im Flug gefangene Insekten als Nahrung. Hierfür werden lineare natürliche Strukturen (Gehölz- oder Gewässerrand) oder künstliche Lichtquellen in Siedlungsgebieten bevorzugt. Diese führen allerdings in kurzer Zeit zu Nahrungsmangel. Grundsätzlich nutzen Fledermäuse im seenahen Siedlungsbereich Tagesquartiere in Baumhöhlen, an Gebäudefassaden, in Dächern und in offenen Schuppen. Als Winterquartiere kommen überwiegend frostfreie und zugängliche Keller und Dachstühle in Frage. Die unmittelbare bebaute Umgebung des Plangebietes und die Obstplantagen eignen sich allerdings nur bedingt als Jagdgebiet. Eine gelegentliche Nutzung als Einzelquartier kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen kann vermieden werden, wenn im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten verwendet werden und keine Leuchten in die freie Landschaft gerichtet werden. Angestrahlte Wandflächen am Ortsrand sind zu vermeiden. Vor dem Abriß von Bestandsgebäuden muss eine Untersuchung durch Fachpersonal erfolgen.

Reptilien (Zauneidechsen) benötigen gut besonnte, locker bewachsene Ruderalflächen sowie ungestört gelegene sandige Untergründe, die sich für die Eiablage und zur Überwinterung eignen. Für das Vorkommen von Amphibien fehlen im Plangebiet geeignete Laichgewässer.

Hausgärten und Obstplantagen stellen keine geeigneten Habitate für anspruchsvolle Insekten dar. Da auch weiterhin Grünflächen für die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung stehen, kann keine relevante Beeinträchtigung von häufigen Tieren im Siedlungsraum (Igel, Eichhörnchen etc.) angenommen werden.

Eine Zerschneidung von Lebensräumen ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Obstplantagen nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete am Bodenseeufer ist nicht anzunehmen. Artenschutzrechtliche Hindernisse bei der Umsetzung der Satzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Boden

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum bodenseenahen Drumlinfeld von Reitnau. Der Untergrund im Plangebiet wird von einer würmeiszeitlichen Jungmoräne gebildet. Der Schmelzwasserschotter weist eine hohe Durchlässigkeit auf. In der oberen Bodenschicht wird humose und kalkhaltige Parabraunerde aus durchlässigem, kiesführendem sandigem Verwitterungslehm angetroffen. Es handelt sich infolge der Bebauung und Nutzung um anthropogen überprägten Boden mit kleinen Resten von unverbautem Oberboden. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Eingriff: Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen von ähnlichem Umfang wie im Bestand planungsrechtlich vorbereitet. Versiegelung von unbeeinträchtigtem Boden überformt die natürlichen Bodenstrukturen dauerhaft und führt zum Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen. Auf versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist das natürliche Bodengefüge gestört und die Bodenfunktionen in Bezug auf Filterung und Pufferung von Schadstof-

fen, auf die Bodenfruchtbarkeit, das Bodenleben und den Wasserhaushalt gehen verloren oder werden reduziert. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. Art. 7 (BayBO) auch im Hinblick auf ihre Wasseraufnahmefähigkeit gärtnerisch zu gestalten. Zur Minderung der Eingriffe in den Boden und zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sollten Hofzufahrten, Stellplätze und Terrassen mit offenen Belägen ausgeführt werden. Aufgrund von Bodenversiegelung und – Bodenverdichtung sind im Vergleich zum Bestand kaum negative Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, befindet sich aber innerhalb des im Regionalplan der Region Allgäu benannten Vorranggebiets für die öffentliche Wasserversorgung (WVR Nr. 05), das dem Schutz des Bodensees für die überregionale Trinkwasserversorgung dienen soll. Aufgrund der Kleinräumigkeit und der Art der vorgesehenen Nutzungen wird von keiner Beeinträchtigung dieses Ziels des Regionalplans ausgegangen. Bezüglich der Grundwasserverhältnisse liegen keine Erhebungen vor.

Versiegelte Flächen vermehren den Oberflächenabfluss und vermindern die Grundwasserneubildung und greifen damit in den natürlichen Wasserkreislauf ein. Sowohl die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen als auch die Retention und Versickerung von Regenwasser dient der Grundwasserneubildung und entlastet das Kanalnetz und die als Vorfluter genutzten Fließgewässer. Das modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Die Größe der versiegelten Fläche ist im Vergleich zur Fläche, die zur Versickerung herangezogen werden kann, gering. Die Realisierung einer Bebauung im Satzungsgebiet verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Klima und Luft

Die lokalklimatische Funktion des Satzungsgebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang vom offenen Freiland-Klimatop zum Klima kleinerer Ortslagen. Klimabestimmend ist der südlich gelegene Bodensee. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 9°C. Die Jahresniederschlagssumme etwa 1400 mm. Als Vorbelastung des Siedlungsklimatops gegenüber dem Freilandklimatop können geringere Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld genannt werden. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion besitzt das Satzungsgebiet auch aufgrund der geringen Größe eine geringe Bedeutung.

Die Versiegelung von Flächen schränkt die Kaltluftbildung ein. Klimatisch vorbelastete Gebiete oder Frischluftschneisen werden durch die Satzung nicht betroffen. Belastungen durch die Bauzeit oder durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausbrand bleiben gering. Relevante Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Auf dem Gelände befinden sich keine Gebäude. Bodendenkmale oder relevante Rohstoffvorkommen sind nicht bekannt. Durch die geplante Bebauung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen mittlerer bis hoher Ertragskraft verloren. Dieser Verlust gefährdet nicht die wirtschaftlichen Grundlagen der vorhandenen Landwirtschaft.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit

Das flach nach Süden geneigte Areal schließt an bestehende Siedlungsflächen an. Die Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt und nicht als Erholungsfläche zugänglich. Das Umfeld wird geprägt durch die benachbarte Ortslage, Obstbauflächen sowie durch Verkehrsflächen.

Eingriff: Der Ortsrand wird über eine Länge von ca. 35 m arrondiert. Es werden keine natürlichen, landschaftsbildprägenden Strukturen beseitigt. Die künftige Gebäudehöhe orientiert sich am dörflichen Maßstab der Bestandsgebäude. Die Bebauung fügt sich in Nutzung und Bebauungsdichte in die dörfliche Struktur ein und entfaltet keine Fernwirkung. Der Ortsrand wird eingegrünt. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind nicht zu erwarten. Die Fläche steht auch künftig nicht für die Erholung zur Verfügung. Die künftigen Bewohner erhalten zugeordnete Freiflächen, Terrassen und Balkone.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Aufgrund der bestehenden Bebauung und des bisher gültigen Planungsrechts und aufgrund des kleinen Plangebiets sind ohnehin nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Möglichkeiten der Eingriffsminderung werden im Bebauungsplan ausgeschöpft, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht. In der Planung werden die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

- Das Gebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Es sind keine exponierten und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsamen Bereiche oder kulturhistorische Elemente oder Denkmäler betroffen. Für die landschaftstypische Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.
- Art und Maß der Nutzung sowie der Versiegelungsgrad entsprechen der näheren Umgebung.
- Von der Planung sind nur Flächen betroffen, die eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.
- Es sind geeignete Maßnahmen zur Eingrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen: Festsetzung von Pflanzgeboten.
- Durch die künftige Bebauung werden weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Erhebliche Emissionen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Fazit

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile, Denkmale oder auf andere Umweltgüter sind nicht ersichtlich. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.