

Gemeinde Andechs



Bebauungsplan Nr. 1, "Pähler Hart" im Gemeindeteil Erling (Osthälfte)

3. Änderung

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 16.09.2025

Beauftragt von: Gemeinde Andechs
Andechser Str. 16
82346 Andechs

Andechs, den
.....
G. Scheitz,
1. Bürgermeister

Planung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den
.....

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Andrea Winterstein M. Sc., Umweltplanerin
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	10
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	10
5.2	Grünordnung und Artenschutz	11
5.3	Verkehrsflächen und Sonstiges	12
5.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	12
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Grundstückseigentümerin Frau Barbara Scheitz hat die Änderung des B-Planes Nr. 1 für die Flurstücke 222, 1209, 1209/1 und 1210, Gemarkung Erling-Andechs beantragt, um Mitarbeiterwohnungen für die Andechser Molkerei Scheitz realisieren zu können. Dafür werden die 3 Gebäude auf den Flurstücken 222, 1209 und 1209/1 zu einem T-förmigen Gebäude zusammengefasst. Das Gebäude auf dem Flurstück 1210 wird etwas nach Westen verschoben und vergrößert. Hierdurch rückt das künftige Gebäude von der Straße ab und ermöglicht die Sicht von Westen kommend auf das denkmalgeschützte Orgelbauerhaus, zusätzlich hält es den Bereich des Bodendenkmals der Römerstraße frei von Bebauung durch Gebäude. Das Flurstück Nr. 223 mit dem denkmalgeschützten Orgelbauerhaus wurde ebenfalls in die Bebauungsplan-Änderung mit einbezogen. Im derzeitigen Bebauungsplan sind auf den genannten Grundstücken 13 Wohnungen in 3 Gebäuden zulässig. Nach der Änderung können insgesamt 23 kleinere Wohnungen errichtet werden (20 Wohnungen im T-förmigen Gebäude sowie 3 Wohnungen in dem Gebäude auf dem Flurstück 1210).

Da zwischen der Bebauung westlich des Planungsgebiets und Orgelbauerhaus nur etwa 80 m liegen, kann das Planungsgebiet dem Innenbereich zugeordnet werden. Demnach erfolgt diese Änderung im Verfahren gemäß § 13a BauGB, weshalb keine Umweltprüfung sowie bau-rechtlicher Ausgleich erforderlich werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planungsbereich auf dem Flurstück 222 sowie 223 als Mischgebiet dargestellt, im Süden als WA. Infolge der gemeinsamen Bebauung der Flurstücke wird das Flurstück Nr. 222 nun insgesamt der künftigen Nutzung entsprechend einheitlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Flurstück Nr. 223 verbleibt als Mischgebiet. Diese geringfügige Vergrößerung des WA wird im Flächennutzungsplan im Zuge einer späteren Berichtigung angepasst.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Andechs im Landkreis Starnberg, innerhalb der Ortschaft Erling. Das Planungsgelände befindet sich direkt südlich der Staatsstraße (St) 2067 (Herrschinger Straße, Abb. 1). Das Gelände ist von Südwesten nach Nordosten zur Straße hin abfallend von 674 auf 666 m ü. NN. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die Flurstücke 222, 223, 1209, 1209/1 und 1210 mit einer Größe von insgesamt ca. 4.635 m².

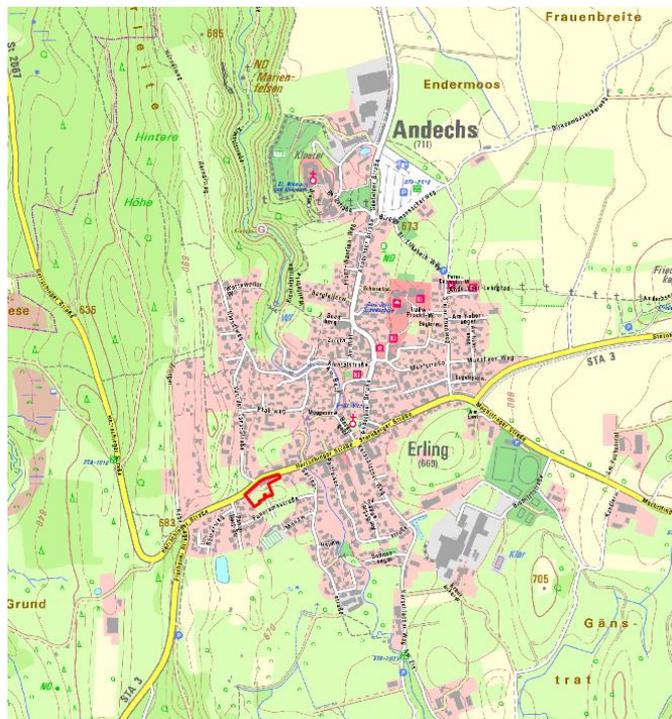


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot)
(Hintergrund: Ausschnitt TK25)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

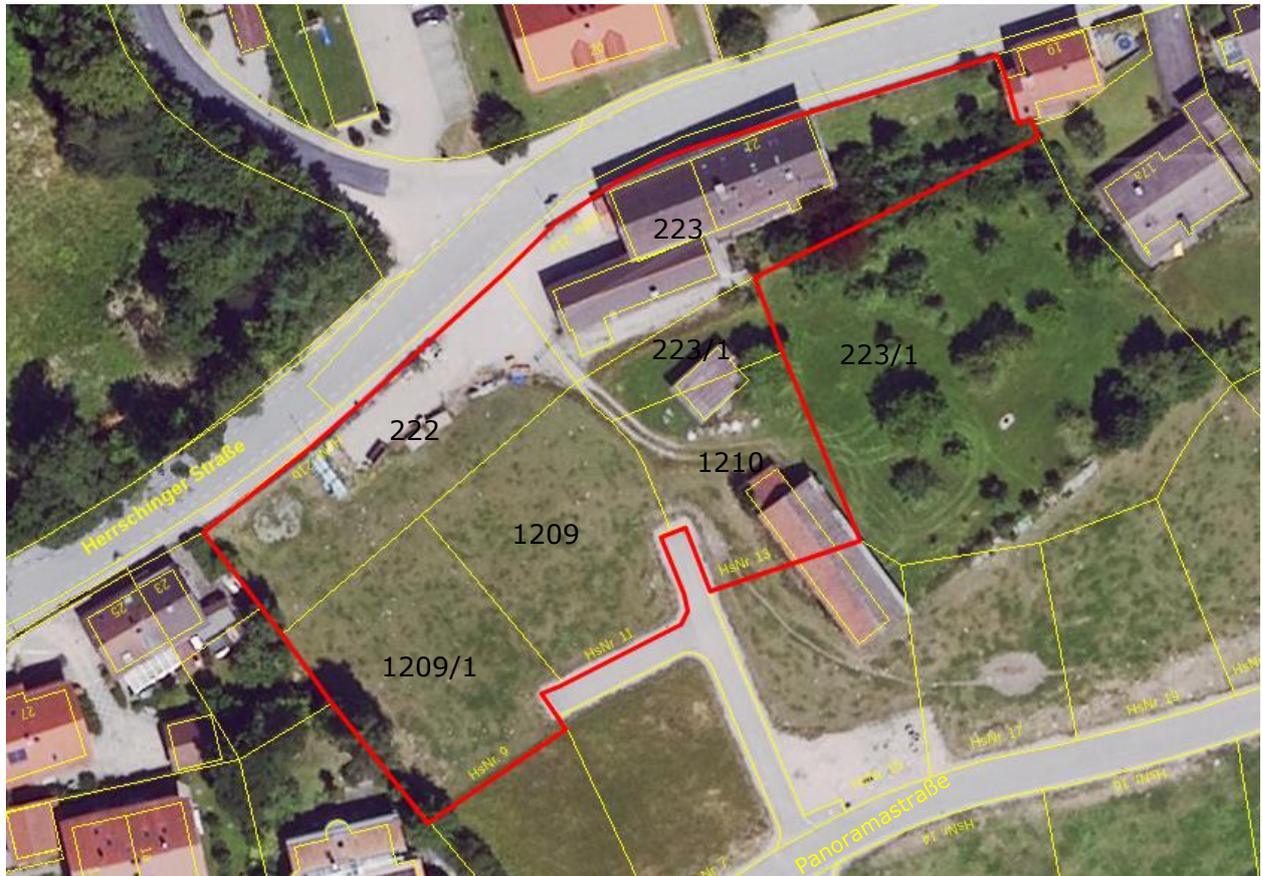


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Digitalen Orthofoto (© Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Planungsumgriff (rot) und Denkmaldaten

Auf dem Flurstück 222 befindet sich neben Grünland eine befestigte Fläche, welche als Lagerplatz verwendet wird. Das Flurstück 223 ist mit dem denkmalgeschützten „Orgelbauerhaus“ bebaut. Auf den Flurstücken 1209 und 1209/1 befindet sich landwirtschaftliche Grünfläche. Auf dem Flurstück 1210 befindet sich der nördliche Teil einer landwirtschaftlichen Halle. Nördlich führt die St 2067 (Herrschinger Straße) und südlich die Panoramastraße vorbei. Die Flurstücke 222 und 223 sind über die Herrschinger Straße sowie die anderen Flurstücke über die Stichstraße Fl. Nr. 1209/7 der Panoramastraße bereits erschlossen (Abb. 2).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalplan (gültig seit 01.04.2019) liegt das Gebiet im südlichen Teil der Planungsregion 14 München als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume (vgl. Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“). Die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans weist für den untersuchten Geltungsbereich Siedlungsfläche aus, weitere Darstellungen sind nicht betroffen. Östlich des Geltungsbereichs führt durch Erling ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem. Der Regionalplan legt in Karte 3 „Landschaft und Erholung“ für den Geltungsbereich selbst kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet fest, der Geltungsbereich befindet sich mitten im Ort und somit auch nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß dem Regionalplan München – 14 (2019) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (B II, G 1.2), es sollen kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden (G 1.6). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (A I, Z 4.1). Es sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt werden sowie Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3). Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).

Auch das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) nennt die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung als Ziel. Somit entspricht die Bebauungsplanänderung den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Derzeit ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs in der Fassung vom 22.10.2019 rechtswirksam (Abb. 3). Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird an der Herrschinger Straße als Mischgebiet dargestellt sowie die restliche Fläche als Allgemeines Wohngebiet. Das an der Straße liegende Mischgebiet der Fl. Nr. 222, das hier infolge des Grundstückszuschnitts schmaler ausfällt als in der Umgebung, wird im Rahmen einer Berichtigung nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans auch als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Abb. 3: Rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans der Gemeinde vom 22.10.2019 mit Planungsumgriff (rot)

Für den Ortsteil Erling liegt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.01.2017 vor. In diesem sind für den Geltungsbereich 4 Bauformen mit Anzahl der Wohnungen, die jeweils zulässigen Grund- und Geschoßflächen sowie der Haustyp festgesetzt (Abb. 4).



Abb. 4: Ausschnitt der 2. Bebauungsplan-Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Pähler Hart“ mit Änderungsbereich (rot)

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Infolge der innerörtlichen Lage sind keine Schutzgebiete, kartierten Biotope, wasserwirtschaftliche oder sonstige relevanten Belange betroffen. Erling ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01).

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich das Bodend. „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton, D-1-8033-0021). Im Osten des Planungsgebiets befindet sich ein Baudenkmal. Dabei handelt es sich um ein Wohnstallhaus (D-1-88-117-35), das sogenannte „Orgelbauerhaus“ (Abb. 5). Ein wichtiger Aspekt der Bebauungsplanänderung ist es, die Sicht auf das Orgelbauerhaus von Herrsching bzw. Fischen aus kommend frei zu halten.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird die Situation nicht nur in Bezug auf das Baudenkmal Orgelbauerhaus, sondern auch im Hinblick auf das Bodendenkmal verbessert, da die Bebauung nun von der Straße nach Südosten abrückt und somit das Bodendenkmal vermutlich nicht beeinträchtigt wird.

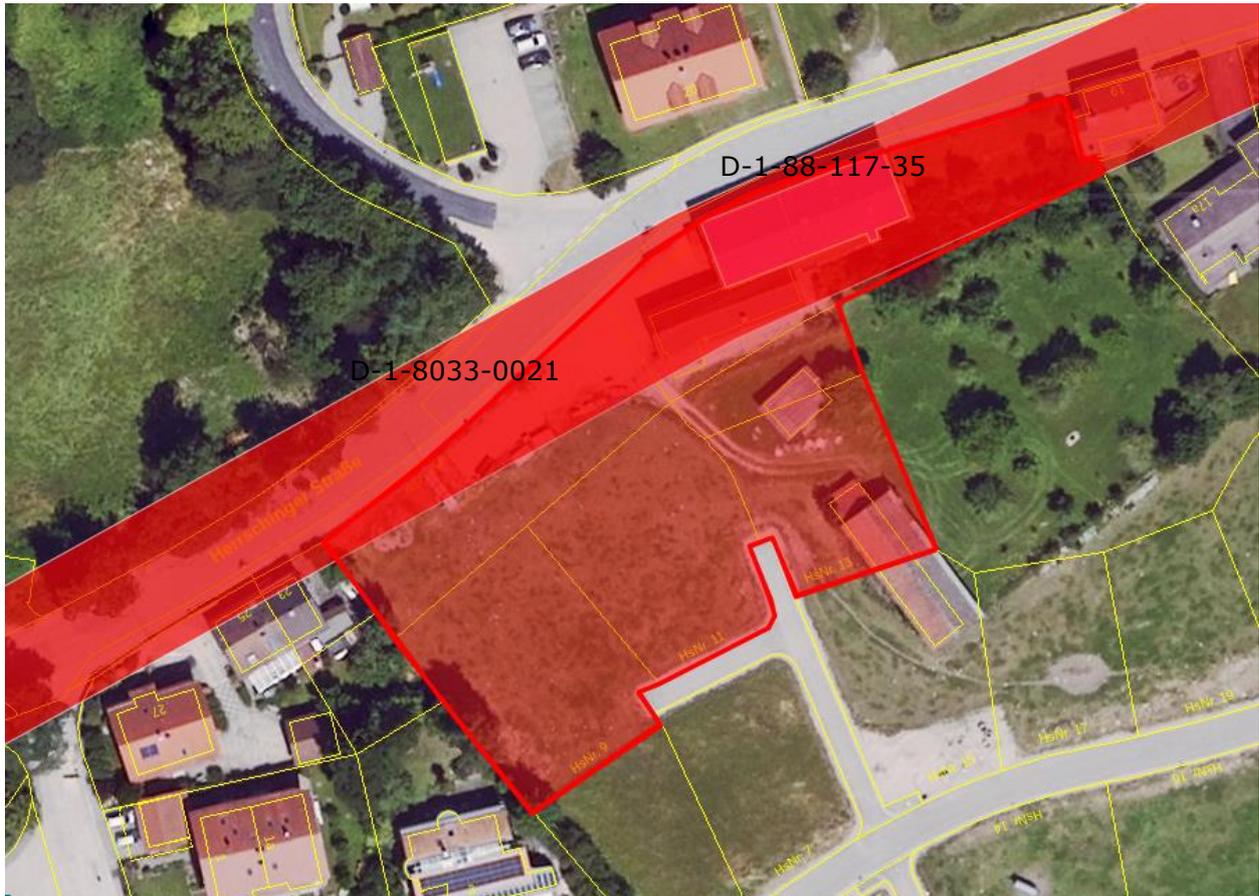


Abb. 5: Boden- sowie Baudenkmal nördlich des Planungsgebiets (BayernAtlas)

4. Städtebauliches Konzept

Im April 2024 wurden von Terrabiota verschiedene Varianten für ein Baukonzept erarbeitet. Dabei wurden 6 verschiedene Varianten erstellt (Abb. 6-11). Ziel dabei war es unter anderem, die Sichtachse entlang der Straße von Westen kommend zum Orgelbauerhaus freizuhalten.

Im Bauausschuss wurde beschlossen, dass die Variante 6 weiterverfolgt werden soll. Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich demnach zunächst auf die Variante 6, welche ein L-förmiges Gebäude sowie ein Einzelgebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1210 vorsah.

Im weiteren Planungsverlauf wurde noch eine weitere Variante vorgestellt. Dabei wird das L-Gebäude der Variante 6 durch ein T-Gebäude ersetzt (Abb. 12). Auf dieser Variante beruht nun der Bebauungsplan. Vorteile der T-Variante ist ein leichteres und geschmeidigeres Erscheinungsbild, welches besser mit dem Gelände verläuft. Es gibt damit mehr Raum im Vorfeld des Orgelbauerhofes, womit auch der dörfliche Charakter besser erhalten bleibt (Abb. 13). Der Innenhof gewinnt außerdem an Aufenthaltsqualität, ebenso kann in der Gestaltung ein Obstgarten aufgegriffen werden. Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die ansprechende Gestaltung entlang der Herrschinger Straße sowie die Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung. Daher werden Pflanzpflichten für Einzelbäume festgelegt und die Tiefgaragenüberdeckung im Hof berücksichtigt, so dass hier durchgrünte Gartenflächen entstehen können.

Durch das große Gebäude ist eine größere Flexibilität in der Wohnungsaufteilung, im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplan möglich. Durch das große Gebäude bietet sich die Unterbauung mit einer Tiefgarage an, die im Ortskern oberirdisch parkende Autos und versiegelte

Flächen reduziert. Durch die Erschließung des Gebäudes von der Herrschinger Straße her, ist die Errichtung eines ruhigen Innenhofes möglich.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 222, 1209/1 und 1209 haben zusammen eine Größe von 2.540 m². Ohne Terrassen ist hier eine Grundfläche von 650 m² zulässig, woraus sich eine GRZ von 0,26 errechnet. Die zulässige Geschoßfläche beträgt hier 1.600 m², woraus sich eine GFZ von 0,63 ergibt. Somit wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO in Höhe von 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ nicht erreicht.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1210 ist ohne Terrassen eine Grundfläche von 225 m² zulässig, woraus sich bei der Grundstücksgröße von 604 m² eine GRZ von 0,37 ergibt. Die zulässige Geschoßfläche beträgt hier 450 m², woraus sich eine GFZ von 0,75 ergibt. Somit bleiben auch hier die Orientierungswerte unterschritten.

Da das Orgelbauerhaus mit einbezogen wird, ergibt sich hier für das Grundstück Fl. Nr. 223 mit einer Grundstücksgröße von 1.248 m² und einer zulässigen GR von 320 m² eine GRZ von 0,26. Die zulässige Geschoßfläche beträgt hier 960 m², woraus sich eine GFZ von 0,77 ergibt. Somit bleiben auch hier die Orientierungswerte für ein Mischgebiet unterschritten.



Abb. 6: Bebauungskonzept Variante 1



Abb. 7: Bebauungskonzept Variante 2



Abb. 8: Bebauungskonzept Variante 3



Abb. 9: Bebauungskonzept Variante 4



Abb. 10: Bebauungskonzept Variante 5

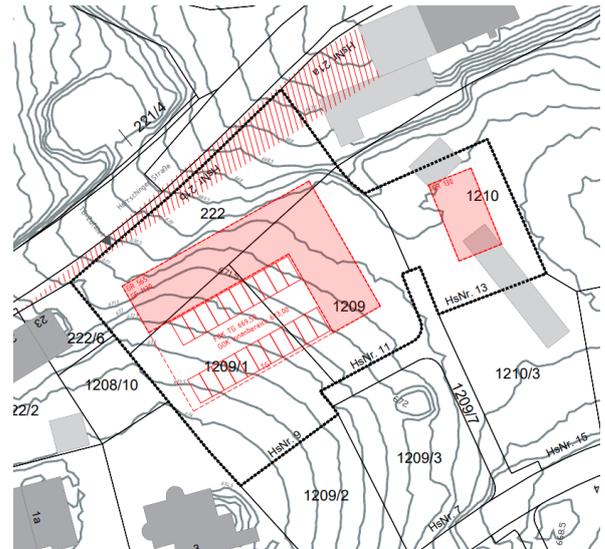


Abb. 11: Bebauungskonzept Variante 6



Abb. 12: T-Variante, nicht genordet



Abb. 13: 3D-Modell der T-Variante

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung übernommen und, sofern für diesen Teilbereich erforderlich, weiterentwickelt.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird infolge der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie für das Orgelbauerhaus als Mischgebiet festgesetzt. Dabei wird zusätzlich festgesetzt, dass für das allgemeine Wohngebiet im nord- und ostseitig belichteten Keller- bzw. Sockelgeschoß nur die Tiefgarage sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Dies ist für die Lage im Ortskern an der Herrschinger Straße sinnvoll.

Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird die Lage der Bauräume für die beiden Einzelhäuser, jeweils die zulässige Zahl an Wohnungen sowie die maximal zulässige Grundfläche, Geschoßfläche und Wandhöhe.

Der gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 zurückgesetzte Bauraum das neue große Wohngebäude gewährleistet die Sichtachse von Westen auf das denkmalgeschützte Orgelbauerhaus, gleichzeitig dient das neue Gebäude der Fassung des Straßenraums im Zentrum des Hauptorts Erling.

Die Zahl der Wohnungen wird gegenüber der rechtskräftigen Planung auf insgesamt 23 Wohnungen erhöht (mit dem Orgelbauerhaus sind es 26 Wohnungen), da vor Ort insbesondere auch Mitarbeiterwohnungen für den Molkereibetrieb benötigt werden. Die hierfür erforderlichen Stellplätze müssen in der geplanten Tiefgarage für beide Wohngebäude hergestellt werden. Von der für kleine Wohnungen erforderlichen Anzahl von einem Stellplatz je Wohnung kann auf Antrag bei Vorlage eines Mobilitätskonzepts abgewichen und die Anzahl reduziert werden.

Neben der Haupt-GR für die Wohngebäude wird auch eine GR T+B festgesetzt, die die zusätzlich zulässige Grundfläche ausschließlich für Terrassen und Balkone regelt. Diese sind so bemessen, dass für die kleineren Wohnungen ausreichend Austritte berücksichtigt werden können. Dabei sind innerhalb der Anbauzonen für Terrassen auf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge Terrassen zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe ermöglicht grundsätzlich 2 Vollgeschosse für Wohnen, beim größeren Gebäude ergibt sich aufgrund der Topographie ein zusätzliches Sockelgeschoss als Keller mit möglicher gewerblicher Nutzung im nordöstlichen Gebäudeteil, das ebenfalls berücksichtigt wird für die Festsetzung der dementsprechend größeren Wandhöhe mit Bezug zum tiefsten Geländepunkt, der als Höhenbezugspunkt festgesetzt wird. Die Wandhöhe 2,8 m darf um max. 1,1 m durch ein blickoffenes Gelände überschritten werden.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan verbleibt auch die Festlegung einer GF, die sich aus der GR und den infolge der zulässigen Wandhöhe möglichen Vollgeschossen ableitet sowie beim großen Bauraum auch die im Sockelgeschoss zulässige Gewerbefläche berücksichtigt.

Die maximal zulässige Grundfläche darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO insgesamt bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden. Dies erscheint aufgrund der Lage am Ortskern als angemessen.

Bauliche Gestaltung

Die Firstrichtung wird festgesetzt und orientiert sich an den Gebäuden entlang der Herrschinger Straße. Lediglich für den Quergiebel des T-förmigen Neubaus wird davon abgewichen. Dieser liegt jedoch rückwärtig und tritt entlang der Herrschinger Straße nicht in Erscheinung.

Bzgl. Dachgestaltung werden i.d.R. die Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans übernommen und auf das Notwendige verkürzt. Weiter ist kein Änderungsbedarf ersichtlich. Die Dachneigung als Satteldächer wird auf 25° bis 35° festgelegt, um dem Ortsbild zu entsprechen und PV-Nutzung zu ermöglichen, für die die WH geringfügig überschritten werden darf. Ausnahmen sind lediglich: Bei dem größeren Gebäude mit einer max. GR von 650 ist aus städtebaulichen Gründen nur eine Dachneigung von 18 – 25 ° zulässig. Außerdem wird für den Gebäudeteil des Orgelbauerhauses mit einer Wandhöhe 2,8 m ausschließlich ein Flachdach festgesetzt, da es sich um den Anbau handelt, der in der Erscheinung ohnehin zurücktritt und als Terrasse genutzt werden darf. Dementsprechend sind Gauben nur als Giebelgauen zulässig. Ihre Zahl sowie für Dachflächenfenster wird an die größeren Gebäudelängen angepasst.

Für Abgrabungen und Aufschüttungen wird allerdings das zulässige Maß erhöht. Zur Einbindung ins angrenzende Gelände sind hier größere zulässige Höhen erforderlich, so dass diese auf max. 1,5 m begrenzt werden. Diese dürfen jedoch die zulässige Wandhöhe nicht vergrößern. Im Mischgebiet ist auf der Westseite des Gebäudeteils mit einer Wandhöhe von 2,8 m ausnahmsweise die Aufschüttung einer Rampe zulässig, die östlich der Verkehrsfläche „Gehweg“ einen Zugang zum 1. OG ermöglicht. Stützmauern werden auf max. 1,2 m Höhe zzgl. ggf. erforderlicher Absturzsicherung begrenzt, darüber hinaus muss angeböschet werden. Diese sind ggf. zum Abfangen von Gelände bei Terrassen oder Zuwegen infolge der Hanglage erforderlich.

Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

Zwar richtet sich die Zahl der Stellplätze grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde, die am 13.05.2025 neu gefasst wurde. Allerdings ist bei Vorlage eines geeigneten Mobilitätskonzepts ausnahmsweise eine Reduzierung auf weniger als einen Stellplatz je Wohnung möglich. Hierdurch soll den tatsächlichen Anforderungen an die geplanten Mitarbeiterwohnungen Rechnung getragen werden.

Garagen sind nur als Tiefgaragen in den Bauräumen und Flächen für Tiefgaragen zulässig. Geplant ist, dass in der Tiefgarage unter dem größeren Gebäude auch die Stellplätze für das östliche Wohngebäude untergebracht werden können. Die Zufahrt von der Herrschinger Straße ist entweder im Bereich des Sockelgeschosses oder westlich daneben möglich.

Offene Stellplätze werden auf die Bauräume sowie die Flächen für Stellplätze entlang der Herrschinger Straße beschränkt. Da die genaue Zahl und Lage noch nicht feststeht, werden die Bauräume hier großzügig abgegrenzt und umfassen auch die Flächen für die Zufahrten. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Entlang der Herrschinger Straße sind zugunsten der klaren städtebaulichen Struktur im Ortsbild mit dem Neubau keine Nebengebäude zulässig, diese müssen mind. 15 m von der Straße entfernt liegen und sind in der Größe auf max. 25 m² je Wohngebäude begrenzt.

5.2 Grünordnung und Artenschutz

Um die Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen zu sichern, ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum, I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Hälfte der Bäume darf auch durch je 2 regionaltypische Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Dabei sind jeweils Mindestqualitäten und Pflanzgrößen festgelegt. Auf eine zeichnerische Festlegung wird verzichtet, die Positionierung soll im Rahmen der Freiflächenplanung erfolgen. Zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Verbindung mit der Anlage von offenen Stellplätzen müssen jedoch 2 Bäume davon im Bereich zwischen Herrschinger Straße und dem Bauraum mit GR 650 gepflanzt werden.

Die Tiefgarage ist mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken, wie es sich weitgehend ohnehin aus dem Bestandsgelände ergibt. Hierdurch können rückwärtig ansprechende Gartenbereiche gestaltet werden, die auch Baum- und Gehölzpflanzungen umfassen können.

5.3 Verkehrsflächen und Sonstiges

An der Grenze des Geltungsbereichs wird zur öffentlichen Verkehrsfläche der Herrschinger Straße die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Infolge der Sichtverhältnisse zur Einfahrt in die Herrschinger Straße, die Richtung Osten durch das denkmalgeschützte Orgelbauerhaus beschränkt werden, wird der Ein- und Ausfahrtsbereich im Westen festgesetzt, im Osten ist nur eine Ein- aber keine Ausfahrt zulässig.

Darüber hinaus wird das öffentliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das das Baugebiet zur dahinter gelegenen öffentlichen Erschließung quert, festgesetzt sowie ein privates Geh- und Fahrrecht zur östlich gelegenen Wiese.

Alle anderen Festsetzungen, welche für diese Änderung zutreffen, werden aus der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 übernommen.

5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Zeichnerische Hinweise im Plan umfassen die Flurkarte mit ihren Grenzen, Gebäuden und Beschriftungen. Die digitale Planzeichnung wurde im UTM-System erstellt.

Textlich wird auf die geltenden Satzungen zu Abstandsflächentiefen, Stellplätzen und Einfriedungen verwiesen, so dass im Bebauungsplan auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden kann. Zudem wird darauf hingewiesen, dass mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) soll ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, der ggf. auch Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Bauzeit enthält.

Ebenfalls werden die Hinweise aus der 2. Änderung übernommen, sofern für den Teilbereich zutreffend. Auch wird auf gesetzliche Vorgaben u.a. des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu artenschutzrechtlichen Belangen hingewiesen. Vor allem bei der Fällung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese zu beachten und ggf. von fachkundigen Personen zu untersuchen, ob hier spezielle Maßnahmen erforderlich sind und diese ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geschehen, da der Zeitpunkt einer Verwirklichung und konkrete Betroffenheit durch Nebenanlagen etc. nicht absehbar ist, zumal im Bestand keine Bäume betroffen sind.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird die Errichtung von zwei Einzelhäusern ermöglicht. Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung können darin mit 23 Wohnungen ohne Vergrößerung der gesamten Grund- oder Geschoßfläche mehr Wohnungen für Mitarbeiter untergebracht werden. Zudem wird eine Gewerbefläche im Untergeschoss berücksichtigt.

Durch die Nachverdichtung im Ortskern sowie die Wahl großer Bauräume werden kompakte Baukörper ermöglicht, die energieeffizient beheizt werden können. Die Wahl von Satteldächern ermöglicht auch die Nutzung mit PV-Anlagen.

Da der Geltungsbereich innerhalb der Bebauung liegt, und mit vorliegender Wiese und wenigen Sträuchern keine wertgebende Vegetation mehr vorhanden ist, sind die Umweltauswirkungen gering. Der Vollständigkeit halber wird auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Gesetzesvorgaben bei Gehölzfällungen und Abriss von Bestandsgebäuden hingewiesen.