GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

„Blankenburg“

(Ortsteil Blankenburg)

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Fassung vom 15.03.2022

Projektnummer: 21047
Bearbeitung: SK

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Verfahren 3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
4. Übergeordnete Planungen 5
5. Beschreibung des Planbereiches 7
6. Umweltbelange 8
7. Planungskonzept 11
8. Begründung der Festsetzungen 12
9. Immissionsschutz 14
10. Energie 16

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der örtliche Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Nordendorf im Ortsteil Blankenburg.

Um Wohnraum bereitstellen zu können und damit für die Bewohner eine dauerhafte Bleibeperspektive im Ort zu ermöglichen, möchte die Gemeinde die Möglichkeit nutzen, die Flächen im Außenbereich, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, für eine Wohnbauentwicklung nachzuverdichten.

Das Ziel ist es, im Sinne der § 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB die Nachverdichtung zu fördern und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ohne Anbindung an das Siedlungsgebiet soweit wie möglich zu reduzieren.

Da sich die Flächen im Außenbereich befinden, jedoch unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt.

Um die angestrebte Nachverdichtung zu ermöglichen und zugleich einen geordneten städtebaulichen Rahmen vorzugeben sowie wasserwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist mit Novellierung des BauGB möglich, wenn der Bebauungsplan bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2024 gefasst wird. Gemäß § 13b BauGB gilt der § 13a auch entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Aufstellungsbeschuss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde am 20.07.2021 gefasst, somit wird den Vorgaben des § 13b BauGB entsprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von 17.420 m² mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,35. Somit beträgt die Grundfläche rund 6.100 m². Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf im Wesentlichen als Gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt. Vereinzelt sind Gehölzstrukturen dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der sich aus § 13b BauGB ableitet, im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine bestehenden Bebauungspläne überplant. Im Norden grenzt der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Blankenburg Fl.Nr. 203“ an.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Nordendorf liegt laut dem LEP 2013/2018 im Verdichtungsraum von Augsburg. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) liegt Nordendorf im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und ist als Kleinzentrum klassifiziert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 32 „Blankenburg“ sind für die Gemeinde Nordendorf in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

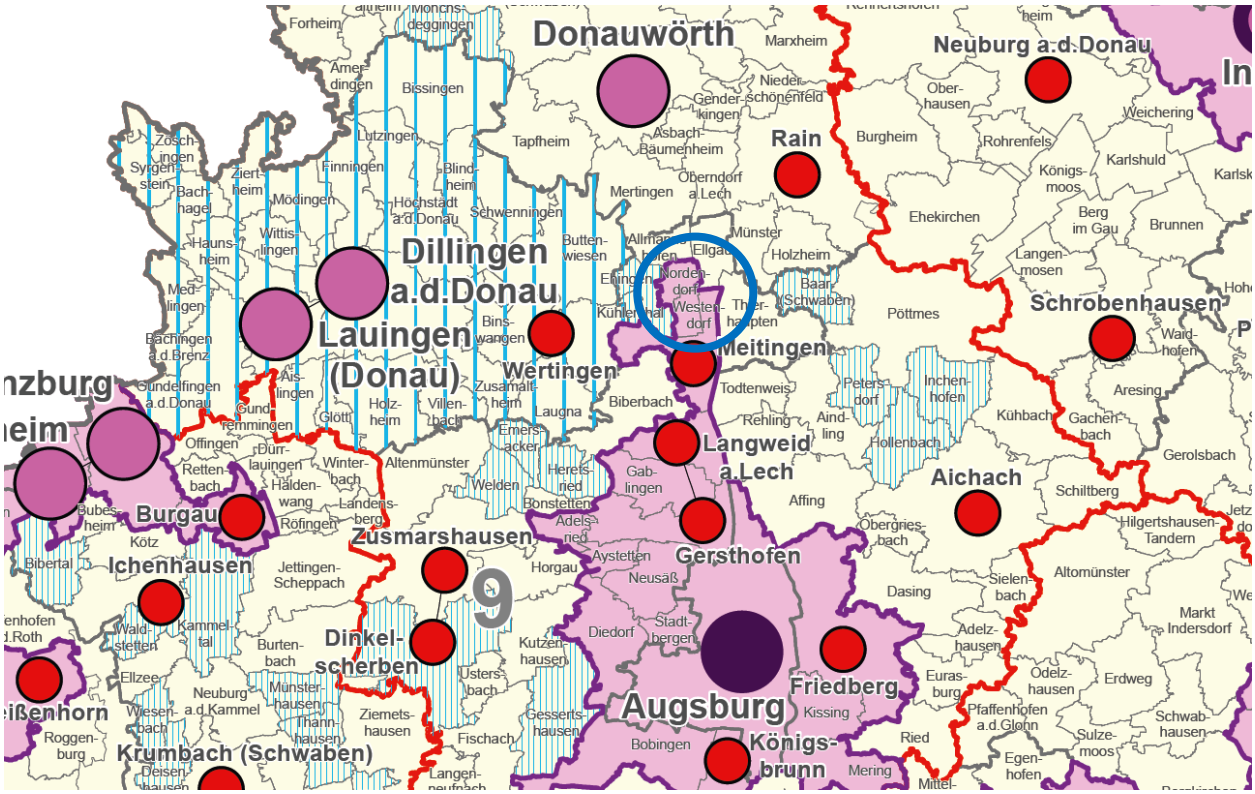

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2013/2018

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] (3.3 (Z))
- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden. (7.2.5 (G))

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

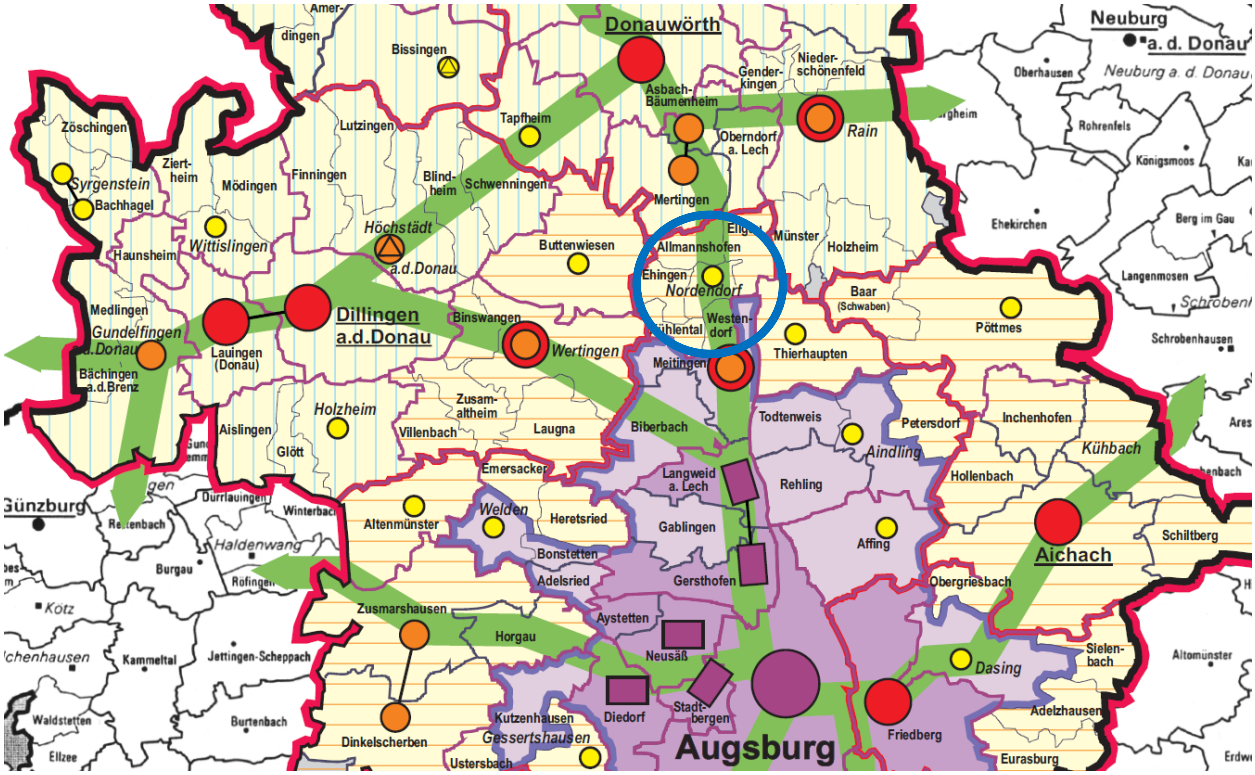

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung […] weiter zu entwickeln. […] (B V 1.1 (G))
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet […] die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen […]. (B V 1.2 (Z))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 17.420 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 36/2, 215/1, 246, 247,248, 425/7, 430/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 38, 206, 207/1, 209, 210/2, 210, 211, 213, 214, 215, 425/2, 425/3, 425/6, 430, 430/1

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Nordendorf und der Gemarkung Blankenburg.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

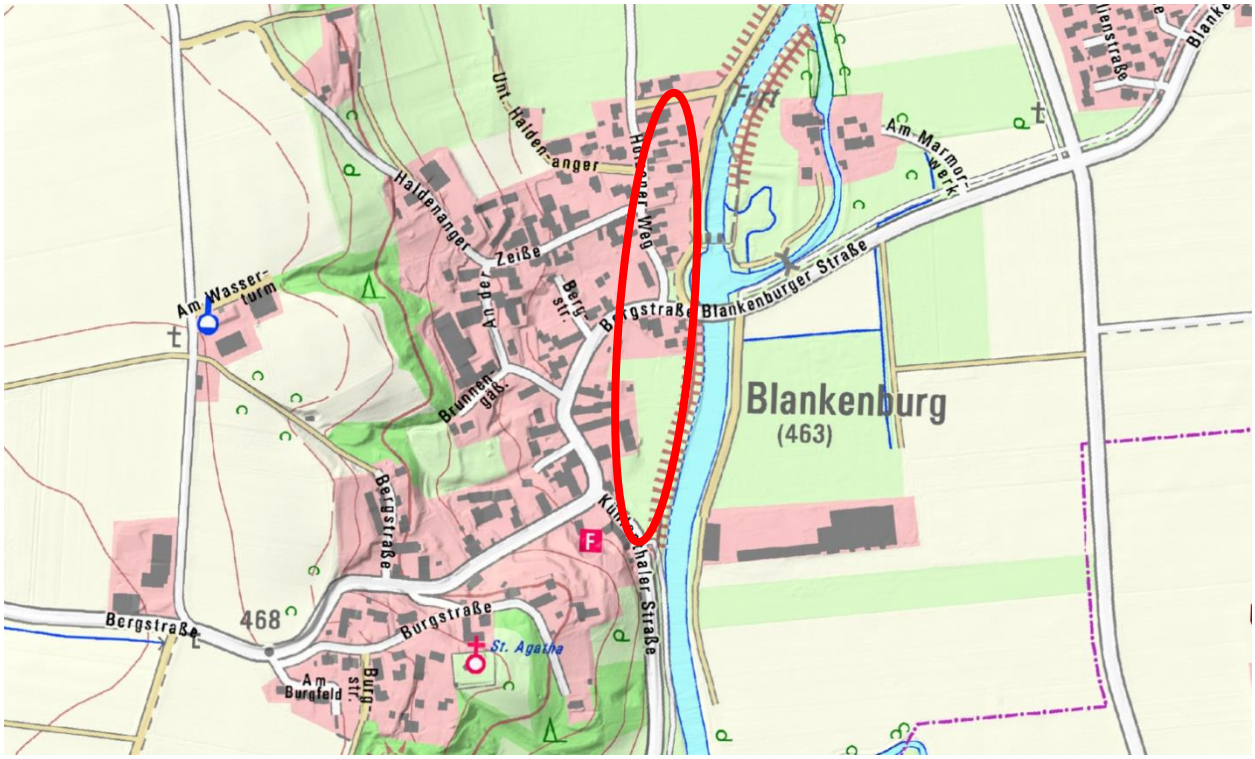

Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Blankenburg, Fl.Nr. 203“ und daran angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Osten durch eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Schmutter
- Im Süden durch ein unbebautes Grundstück und daran angrenzend die Kühlenthaler Straße
- Im Westen durch bestehende Bebauung und die daran angrenzenden Erschließungs-straßen

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 421 m ü. NHN. Im Süden steigt das Gelände leicht an.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vereinzelt Bäume und Gehölzstrukturen zu finden. Die prägenden Bäume sind zu erhalten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Schmutter und liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} und zu Teilen in hochwassergeschützten Bereichen.

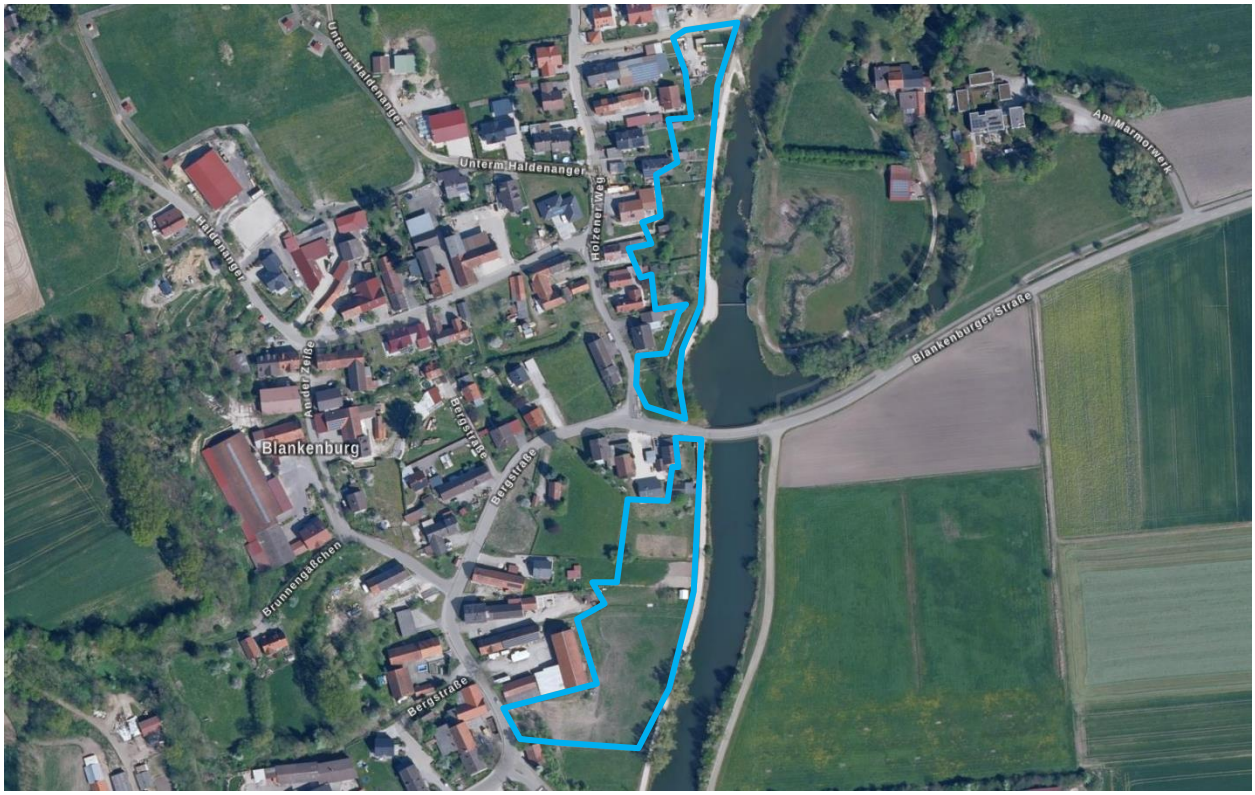

Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

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

6.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Schmutter. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks „Augsburg -Westliche Wälder“ (grenzt jedoch das Plangebiet an).

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld sind weder Schutzgebiete, noch Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden.

Das Plangebiet weist einen geringen Gehölzbestand auf, welcher im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens weitestgehend erhalten werden kann. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort (überwiegend Nutzung als private Gartenflächen) ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst unbebaute Grundstücke sowie untergenutzte Grundstücksflächen von bereits bebauten Grundstücken. Durch das Planvorhaben einschließlich der damit verbundenen Versiegelung wird die natürliche Bodenfunktion zwar beeinträchtigt, im Bereich der verbleibenden privaten Gartenflächen können sich die Bodenfunktionen jedoch wiedereinstellen.

6.4 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für eine Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Blankenburg. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan für den Planbereich bereits eine Baufläche (Gemischte Baufläche) vorsieht, ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

6.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Schmutter. Einige Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb geschützter Gebiete des HQ_{100} (siehe nachfolgende Abbildung).

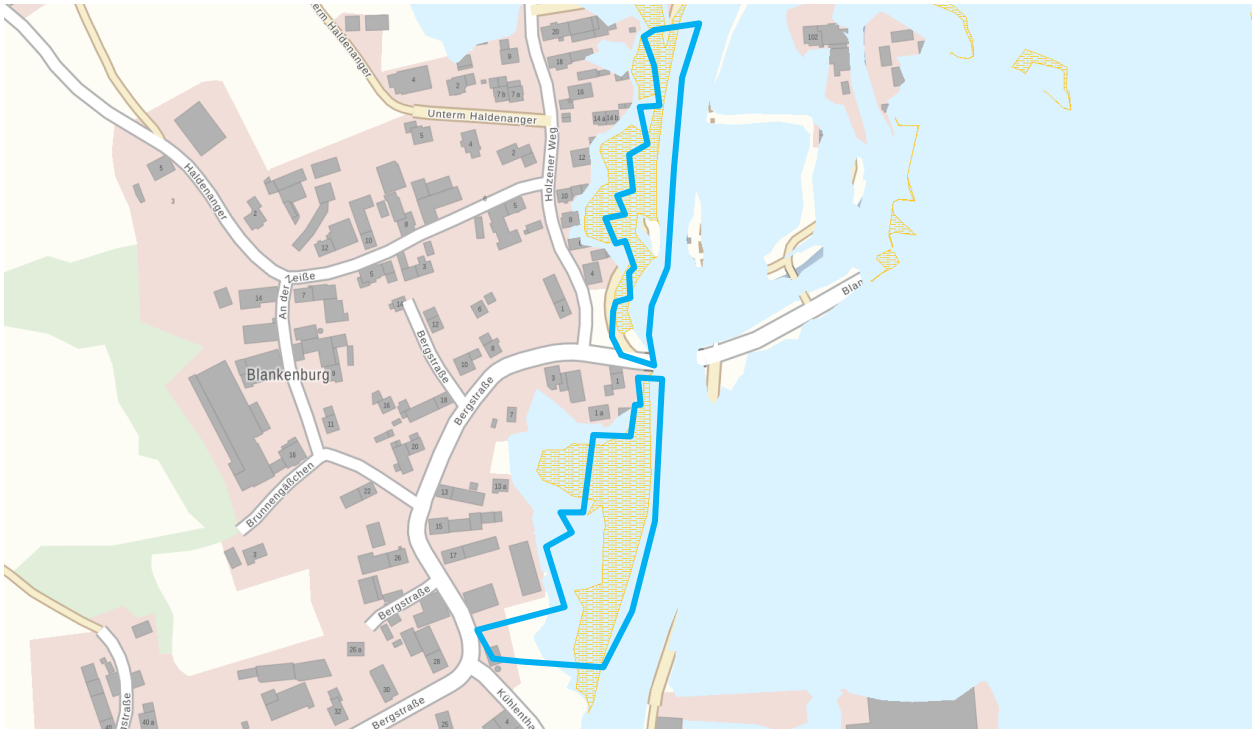

Abbildung 6: Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (hellblau) sowie geschützte Gebiete (orange Schraffur) mit Darstellung des Plangebietes, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die neu geplanten Wohnbauflächen werden auf einem Geländeniveau angeordnet, das ausreichend über dem Wasserspiegel liegt, der bei einem Extremhochwasser der Schmutter zu erwarten ist (0,0 – 0,5 m). Zusätzlich werden Festsetzungen und Hinweise zur baulichen Gestaltung der Wohnbebauung gemacht, durch die Sachschäden bei einem Hochwasser der Schmutter und einem damit einhergehenden Anstieg des Grundwasserpegels verhindert werden können (unter anderem eine Bauweise von Kellergeschossen, die auch bei Hochwasser wasserdicht und auftriebssicher ist).

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der umliegenden Bebauung stellt das Planvorhaben keine wesentliche zusätzliche Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Die Schmutter verläuft in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebietes. Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Durch die angrenzende Schmutter sind die klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung.

6.7 Schutzgut Mensch

Durch geeignete Festsetzungen und Hinweise soll sichergestellt werden, dass künftige Bewohner auf die Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} aufmerksam gemacht werden. Mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Festsetzung von Höhenbezugspunkten oder wasserdichten Kellergeschossen) sollen die Bewohner vor Extremhochwasserereignissen geschützt werden.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Blankenburg im direkten Siedlungszusammenhang. Das Vorhaben stellt durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Gebäudegestaltung eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Arrondierung des derzeitigen Ortsrandes dar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

6.9 Kultur und Sachgüter

Innerhalb oder in der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung des rückwärtigen Bereiches zwischen der bestehenden Bebauung und der Schmutter mit Einzelhäusern vor. Die Gemeinde Nordendorf sieht in der Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes des Ortsteiles Blankenburg. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Flächen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} liegen. Der Gemeinde stehen sowohl im Hauptort als auch im Ortsteil Blankenburg nur sehr wenige Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Mit geeigneten Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet beim einem Hochwasserereignis geschützt ist.

7.2 Verkehrskonzept

Innerhalb des Plangebietes wird keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das sich das Plangebiet im rückwertigen Bereich der bestehenden Grundstücke befindet ist vorgesehen, dass die Erschließung über private Verkehrsflächen verläuft.

Ausgehend von den Erschließungsstraßen „Holzener Weg“ und „Bergstraße“ ist die verkehrliche Erschließung daher dem Grundstückseigentümer überlassen. Die Erschließung ist mittels einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

7.3 Grünordnungskonzept

Bei den Flächen zur Nachverdichtung handelt es sich insbesondere um untergenutzte Grundstücksflächen, die derzeit als Gartenfläche genutzt werden und daher bereits begrünt sind. Zu Teilen werden die Flächen auch als Lagerfläche oder als Grünland genutzt.

Bei einer baulichen Nachverdichtung sind je 50 m² neu versiegelter überbaubarer Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Durch die Festsetzung kann unabhängig von der Grundstücksgröße gewährleistet werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert werden und zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen wird.

Zum Bodenschutz sind private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Um Bauflächen für die Wohnraumbedarfsdeckung der Gemeinde Nordendorf bereitzustellen wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung sowie hinsichtlich der Verkehrserschließung bzw. des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Emissionen und Platzansprüchen nicht verträglich sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung.

<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>

Die GRZ wurde im Plangebiet entsprechend den umliegenden städtebaulichen Strukturen auf maximal 0,35 festgesetzt, um sowohl ein einheitliches Gesamtbild beizubehalten als auch eine lockere Ortsrandbebauung zu gewährleisten. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht den Bauherren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke.

<u>Höhe baulicher Anlagen</u>

Entsprechend der bestehenden Bebauung sind im Plangebiet Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II+D) zulässig. Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m und eine maximale Gesamthöhe von 10,50 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung von steilen Satteldächern, welche in der angrenzenden Bebauung überwiegend vorzufinden sind, ermöglicht.

Bei der Festsetzung der Höhenbezugspunkte würde die teilweise Lage in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} berücksichtigt. Der untere Bezugspunkt von 421,80 m ü. NHN darf nicht unterschritten werden. Ein Großteil des Geländes im Plangebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen 421,0 und 421,80 m ü. NHN. Zum Schutz bei einem möglichen Extremhochwassers ist daher eine Höhe von 421,80 m ü NHN nicht zu unterschreiten. Von dieser Mindesthöhe

darf um + 0,8 m abgewichen werden, um eine Anpassung an das jeweilig vorherrschende Gelände zu ermöglichen.

8.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die für die Errichtung von Wohnbauten am Ortsrand üblich und sinnvoll ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke begrenzt und bieten wenig Spielraum für eine Bebauung. Wo möglich, sind die überbaubaren Grundstücksflächen großräumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung zu ermöglichen.

Aufgrund der geringen Größe der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, errichtet werden.

Es gilt die Abstandsregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine zu hohe Verkehrsbelastung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, in welchen ohnehin Flächenmangel herrscht, zu verhindern, wurde die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Daher sind im Plangebiet lediglich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Mindestanforderungen zur Gestaltung (Fassadengestaltung, Dacheindeckung, Dachform, Dachneigung, Einfriedung) wurden getroffen, um eine ortstypische und optisch geordnete Entwicklung des gesamten Erscheinungsbildes des Gebiets gewährleisten zu können. Die Festsetzungen sind allerdings so gefasst, sodass ein möglichst großer Gestaltungsspielraum garantiert werden kann.

Als Dachformen sind Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Für untergeordnete Bauteile werden keine Festsetzungen zu Dachform oder Materialien getroffen. Ebenso werden keine Festsetzungen zu den Dachformen von Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen, bzw. dürfen diese auch mit Flachdach ausgebildet werden.

8.6 Festsetzungen zum Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Hochwassern wird festgesetzt, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante liegen muss. Eine Unterschreitung der Geländehöhe von 421,80 m ü. NHN darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht erfolgen. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser angepasst sein. Weiterhin werden Festsetzungen zur Sicherung des Hochwasserschutzdeiches getroffen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärm- und Geruchsimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Geruchs- und Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-384-G01-01" mit dem Datum 14.03.2022 entnommen werden.

9.1 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

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 wie möglich vermieden werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen sind die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 2008 maßgeblich.

9.2 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Nach einer Recherche der Genehmigungslage im Umfeld des Plangebietes und einer vor Orts- Begehung zeigte sich, dass immissionsschutztechnisch relevante Lärmimmissionen durch die Nutzungen auf den Flur Nummern 38 (Gewerbe), 206 (Gewerbe), 235 (Landwirtschaft) generiert werden könnten. Die Lärmimmissionen auf den anderen Flur Nummern sind bereits durch bestehende Nutzungen eingeschränkt.

Die Lärmimmissionen durch die Nutzung der Hofstelle auf der Flur Nummer 235 sind streng genommen nicht den Gewerbelärmimmissionen zuzurechnen (siehe TA Lärm Punkt 1). In Ermangelung einer eigenen Bewertungsgrundlage und im Zuge des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde jedoch eine Summenbetrachtung von Gewerbe und Landwirtschaft durchgeführt.

Die Berechnungen mittels einer typisierenden Betrachtung der Nutzungen zeigen, dass bei gleichzeitiger Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle Fl. Nr. 235 und den gewerblichen Nutzungen auf den Flur Nummern 38 und 206 im allgemeinen Wohngebiet die

Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" eingehalten werden.

Auf der Hofstelle mit der Flur Nummer 235 kann es zeitweise zu erhöhten Lärmemissionen nachts kommen, wenn z. B. die Silage eingebracht wird. Als Grundlage für die Bewertung zeitlich begrenzter Lärmimmissionen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse herangezogen werden. Gemäß Absatz 6.3 der TA Lärm sind für seltene Ereignisse (bis zu 10-mal im Jahr) Beurteilungspegel von nachts 55 dB(A) zulässig. Unter der Annahme, dass zwei Traktoren nachts kontinuierlich während dieses Zeitraumes genutzt werden würden, werden die Vorgaben an seltene Ereignisse eingehalten.

Die Lärmimmissionen durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Da die Vorgaben hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet eingehalten werden, werden durch das Plangebiet keine Nutzungen im Umfeld beschränkt.

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Tätigkeiten im Zuge des bestimmungsgemäßen Betriebsablaufes nachts entstehen.

9.3 Bewertung der Geruchsimmissionen

Nach einer Recherche der Genehmigungslage im Umfeld des Plangebietes und einer vor Ort Begehung zeigte sich, dass immissionsschutztechnisch relevante Geruchsimmissionen durch die Nutzungen auf den Flur Nummern 235 generiert werden könnten. Die weiteren Hofstellen sind auf Grund der Lage innerhalb des Dorfes bereits durch bestehende Nutzungen eingeschränkt, bzw. haben die Landwirtschaft aufgegeben. Für die außerhalb von Blankenburg erhöht liegende Hofstelle auf der Flur Nummer 123 zeigt sich, dass Geruchsjahresstunden von kleiner 3 % vorliegen und somit nur einen irrelevanten Beitrag liefern.

In einem Abstand von ca. 160 Metern zum Plangebiet existiert eine Hofstelle (Fl. Nr. 235) mit Rindermasthaltung. Die Geruchstundenhäufigkeiten wurden gemäß der VDI 3894 berechnet. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß GIRL ist ein Immissionswert (Geruchsstundenhäufigkeit) von 10 % in allgemeinen Wohngebieten einzuhalten. Die Immissionswerte gelten dabei nur für Bereiche, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. Als möglicher Immissionsort für die Bewertung werden daher die Bereiche innerhalb der jeweiligen Baugrenzen im Plangebiet angesehen.

Es zeigt sich, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten an der maßgeblichen Baugrenze bei ca. 6% liegt. Des Weiteren wurde geprüft, ob durch eine mögliche Erweiterung des Betriebes die Geruchsstundenhäufigkeit von 10% weiterhin eingehalten werden kann. Dabei wurde davon ausgegangen, dass sich die Quellstärke des Gesamtbetriebes verdoppelt. Es zeigt sich, dass die Immissionswerte von 10% im Plangebiet weiterhin unterschritten werden. Eine Erweiterung des Betriebes ist somit auch unter Berücksichtigung des geplanten allgemeinen Wohngebietes sichergestellt.

Die Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

9.4 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die bestehende Straßeninfrastruktur geplant. Es erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

10. ENERGIE

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

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

<u>Solarenergie</u>

Die Gemeinde Nordendorf liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.