

Gemeinde Andechs



2. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 30

„Östlich des Steyrerwegs“
Im Gemeindeteil Frieding

Begründung

Fassungsdatum: 22.03.2024

Auftraggeber: Gemeinde Andechs
Andechser Str. 16
82346 Andechs

Andechs, den

.....
Georg Scheitz,
Erster Bürgermeister

Planfertiger:

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

Starnberg, den 22.03.2024

Bearbeiter:

Andrea Winterstein M. Sc., Landschaftsplanerin
Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	2
2.1	Lage des Planungsgebietes und Bestand	2
2.2	Nutzungen und Vegetationsbestand.....	3
2.3	Verkehrliche Anbindung, Versorgung und Erschließung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksame Bauleitpläne.....	5
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	5
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Grundzüge der Planung.....	5
4.2	Städtebau	6
4.3	Grünordnung	6
4.4	Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr	6
4.5	Schallschutz	6
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	7
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	7
5.2	Hinweise	8
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	10
6.1	Umweltbelange und Eingriffsregelung	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Die 1. Änderung des ursprünglich am 09.05.2006 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 30 soll ein geplantes Bauvorhaben der Firma Strobl - Straßenbau und Tiefbau GmbH in Frieding planungsrechtlich ermöglichen.

Die Firma Strobl möchte eine Lager- und Bodenaufbereitungshalle sowie ein Waagehaus mit Labor errichten. Grund hierfür ist die neue Mantelverordnung, welche seit August 2023 gültig ist. Demnach muss jeder gewonnene Aushub entweder zum Wiedereinbau aufbereitet werden, oder einzeln durch ein Labor beprobt werden, um dann den Entsorgungsweg festlegen zu können.

Dies ist im derzeitigen Bebauungsplan nicht möglich, da an der vorgesehenen Stelle eine interne Randeingrünung zum angrenzenden Lagerplatz und die Fläche zudem als Sondergebiet 2 und 3 festgesetzt ist, welche keine Bebauung zulassen.

Daher werden die Festsetzungen in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan auf das geplante Vorhaben angepasst.

Folgende Änderungen werden hierbei festgesetzt:

- Aufhebung der internen Randeingrünung für den Bereich der Lagerhalle dem Bestand entsprechend
- Anpassung des Baufensters und somit auch der Lage der Sondergebiete 1 und 2 (Sondergebiet 3 entfällt)
- Zulassung der Bebauung mit beiden Gebäuden durch GRZ, Wandhöhe und Dachneigung

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt dabei innerhalb des mit dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 30 übereinstimmenden Bereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 30.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebiets und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsausgang von Frieding Richtung Dröbbling im Steyrerweg, einer Abzweigung von der Dröblinger Straße. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl. Nr. 2136 sowie einen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 327, einen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 327/1 sowie einen kleinen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2135, Gemarkung Frieding.

Hier befindet sich das Firmengelände der Firma Strobl mit mehreren Gebäuden sowie Lagerfläche und äußerer Randeingrünung. Da die Firma nun auf dem Gelände eine Lager- und Aufbereitungshalle sowie ein Waagehaus mit Labor errichten will, wird der Bebauungsplan Nr. 30 vom 10. Mai 2006 entsprechend geändert.

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“ in der Haupteinheit D66 „Voralpines Moor und Hügelland“. Die Topografie ist durch die Lage auf dem würmeiszeitlichen Andechser Moränenrücken geprägt.

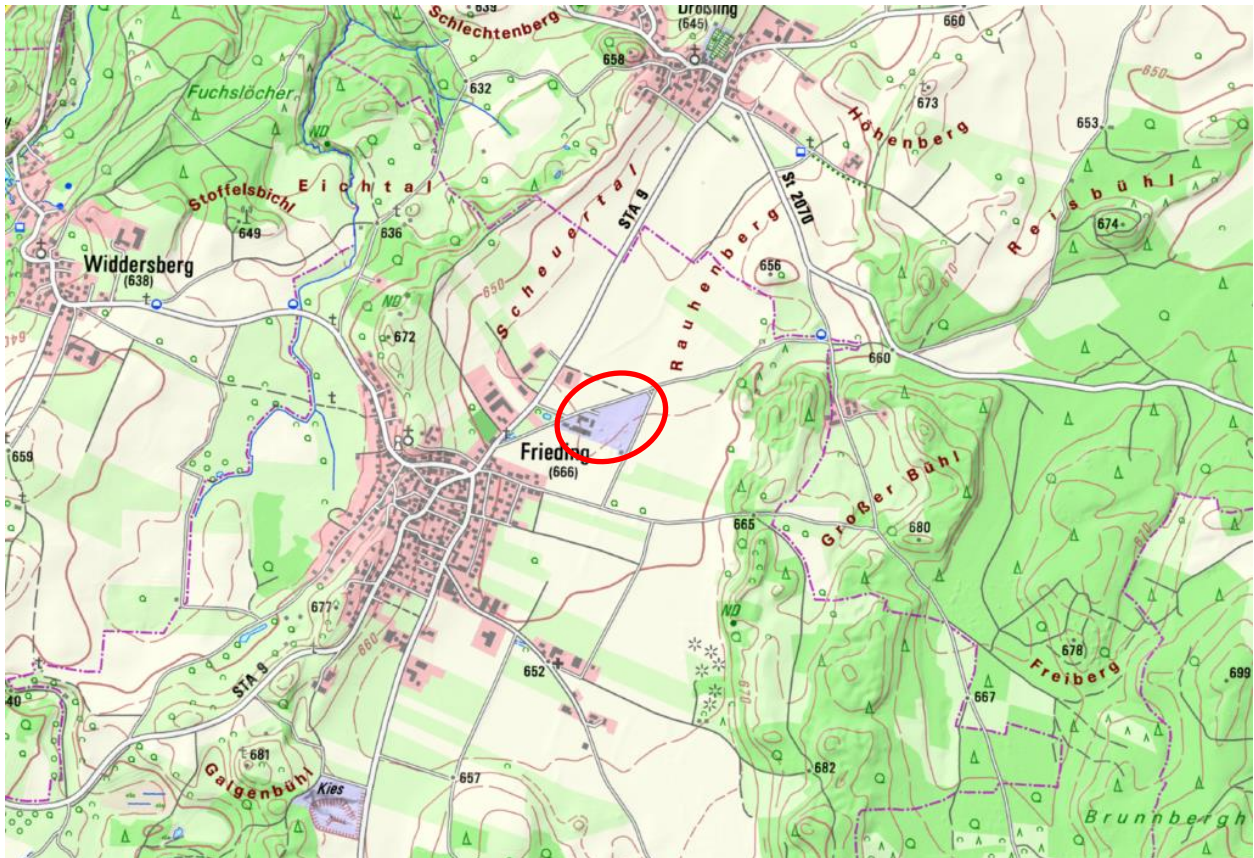


Abb. 1: Topographische Karte mit Planungsgebiet, rot markiert (Quelle: BayernAtlas, ohne Maßstab)

2.2 Nutzungen und Vegetationsbestand



Abb. 2: Vorhandener Grünstreifen im Nordwesten

Das Planungsgebiet wird als Firmengelände der Firma Strobl mit Wohngebäuden, Garagen und Lagerflächen genutzt. Als Abgrenzung zum Firmengelände wurde im Nordwesten sowie im Osten und Süden ein Grünstreifen gepflanzt, welcher teilweise als Sichtschutzwall ausgebildet wurde (Abb. 2).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, zudem werden auch keine Landschaftsschutzgebiete (LSG) berührt. Östlich des Planungsgebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“.

2.3 Verkehrliche Anbindung, Versorgung und Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich am Steyrerweg etwa 500 m nordöstlich des Ortszentrums Frieding. Auf das Planungsgebiet führen zwei Einfahrten, einmal direkt über den Steyrerweg und einmal über den Lagerplatz der Firma nördlich des Planungsgebiets. Der Steyrerweg ist an die Drößlinger Straße (STA 9) angebunden, über die man Richtung Norden nach Drößling und weiter nach Seefeld sowie Weßling gelangt sowie Richtung Süden über Frieding nach Herrsching.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung in der Drößlinger Straße mit den Linien 928, 950, die im Stundentakt nach Herrsching, Starnberg, Seefeld-Hechendorf an die S-Bahn anbinden sowie nach Andechs. Im jeweils ca. 5 km entfernten Herrsching und Seefeld-Hechendorf besteht mit der S8 die nächstgelegene Anbindung an das S-Bahn-Netz im Großraum München.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Andechs liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Planungsregion München (14) im allgemeinen ländlichen Raum im Südwesten des Verdichtungsraums der Metropolregion München (Abb.2). Das Ortsgebiet von Frieding ist, wie in Abb. 4 dargestellt, vom Landschaftschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ umgeben. Das Planungsgebiet berührt hierbei das LSG nicht, da im Jahr 2022 die Grundstücke Fl. Nr. 2135 und 2136, Gemarkung Frieding aus dem LSG herausgenommen wurden.

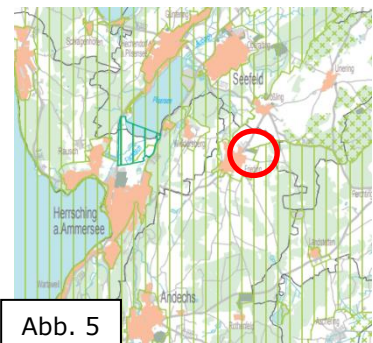
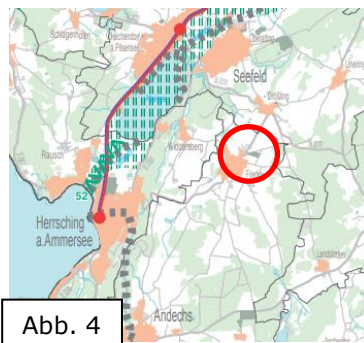
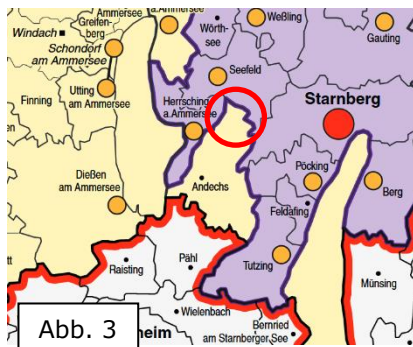


Abb. 3: Lage der Gemeinde Andechs am Rand der Metropolregion München, Abb. 4: Karte 2 des Regionalplans Siedlung und Versorgung, Abb. 5: Karte 3 des Regionalplans Landschaft und Erholung (Quelle: Regionalplan München – 14 (2019) verändert, ohne Maßstab)

3.2 Rechtswirksame Bauleitpläne

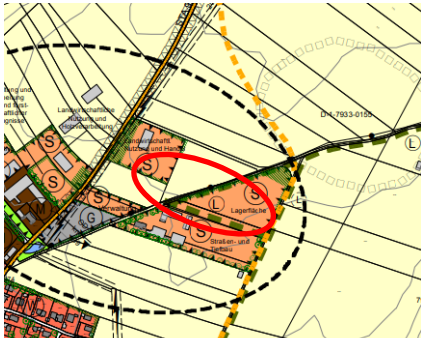


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächen-nutzungsplan der Gemeinde Andechs mit dem Plangebiet (rot).

Für das Gebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Andechs i.d.F. vom 22.10.2019. Dieser stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche dar (Abb. 6). Somit wird keine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde erforderlich.

Für das Planungsgebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 30, allerdings ohne die Möglichkeit die Lagerhalle zu errichten. Daher wird diese 1. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt.

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich weder amtlich kartierte Biotop- noch Landschafts-, Natur- oder Vogelschutzgebiete. Direkt im Osten läuft das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. 2022 wurden die Grundstücke Fl. Nr. 2135 und 2136, Gemarkung Frieding aus dem LSG herausgenommen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Keines der bestehenden Bauwerke in der näheren Umgebung ist als Baudenkmal eingetragen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Grundzüge der Planung

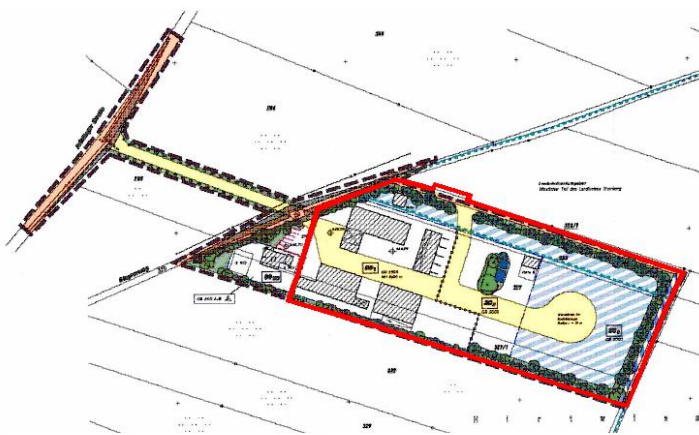


Abb. 7: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 mit dem Bereich in rot für den nun eine Änderung vorgenommen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 30 wird auf einer Teilfläche angepasst (Abb. 7). Durch die 2. Bebauungsplanänderung wird die geplante Randeingrünung zum angrenzenden Lagerplatz, der selbst eingegrünt wird, im Norden der Fl. Nr. 2136 auf einer Länge von ca. 130 m dem Bestand entsprechend aufgehoben. Das Baufenster wird im Änderungsbereich auf eine Fläche von etwa 1,03 ha vergrößert, um die beiden neuen Gebäude mit einzuschließen. Im gesamten Bebauungsplan hat der Bauraum nun eine Größe von ca. 1,12 ha, im Gegensatz zu vorher 0,9 ha.

4.2 Städtebau

Entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird in Sondergebiet 1 und 2 unterschieden, um in verschiedenen Bereichen des Firmengeländes verschiedene Nutzungen zu ermöglichen bzw. einzuschränken. Da es sich im Bestand ebenfalls um Betriebsgelände handelt, wird die Grundfläche und Wandhöhe so gewählt, dass der geplante Neubau ermöglicht werden kann. Die geplante Halle hat ein Trapezdach mit Öffnung zum Lagerplatz hin und von Frieding weg, sodass hier auch im Zusammenspiel mit der Eingrünung kein großer negativer Einfluss auf das Ortsbild gegeben sein wird. Von Süden sind nur untergeordnete Anlieferungen mit kleineren Fahrzeugen vorgesehen.

4.3 Grünordnung

Das Baugrundstück präsentiert sich im Bestand durch einen Sichtschutzwall als gut eingegrünt. Diese Eingrünung wird auch weiterhin festgesetzt, nur auf einer Länge von 130 m am nördlichen Rand des Grundstücks Fl. Nr. 2136 wird die ursprünglich festgesetzte Eingrünung durch die geplante Lagerhalle unterbrochen. Allerdings befindet sich im Bestand an dieser Stelle ohnehin keine Bepflanzung. Allerdings wird das komplette Firmengelände, also auch der Teil im Norden, eingegrünt werden.

4.4 Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Die Anbindung des Sondergebiets durch den Steyrerweg sowie der Querverbindung zur Drößlinger Straße bleibt unverändert bestehen und bedarf auch keines Ausbaus oder Erweiterung.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Versorgung und Entsorgung erfolgt wie bisher über die bestehenden Leitungsnetze im Ortsgebiet von Frieding.

Dies betrifft sowohl die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation als auch die Abwasserbeseitigung: Das Schmutzwasser wird im Trennsystem entsorgt. Unbelastetes Niederschlagswasser soll sofern möglich auf den Grundstücken versickert werden. Auf der Fl. Nr. 327 gibt es einen Absetzschacht mit Rohrleitung zum Sickerbecken, welches auf der Fl. Nr. 2135 im Norden des Bebauungsplan-Umgriff liegt.

Über den Steyrerweg und die beiden Einfahrten auf das Gelände ist die Erreichbarkeit für Rettungskräfte gegeben.

4.5 Schallschutz

Die Firma Strobl betreibt ein Straßen- und Tiefbauunternehmen mit ca. 50 Mitarbeitern. Ein Großteil der Arbeiten wird von der Firma Strobl außerhalb des Betriebsgeländes, d.h. auf Baustellen verrichtet. Auf dem untersuchungsrelevanten Betriebsgelände finden wie bisher u.a. Reparaturarbeiten an Baumaschinen und Nutzfahrzeugen in dem Werkstattgebäude, Lager-, Verladungs- und Sortiertätigkeiten von Baustoff- und Recyclingmaterial statt.

Lärmentwicklung wird hervorgerufen durch die Fahrbewegungen von täglich ca. 23 LKW zum Warenumschlag und ca. 16 Lkw für den Containerdienst sowie 95 Pkw von Angestellten, Kunden oder Drittfirmen. Geräusche entstehen außerdem durch die Verladung der Materialien mit Bagger/Radlader/Stapler. Die normalen Geschäftszeiten sind werktags von 06:30 bis 17:30. Diese können sich bei Bedarf auf 06:00 bis 20:00 Uhr ausweiten. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt (Siehe Gutachten von Müller-BBM, 27. Januar 2020).

Zusätzlich werden die Anlieferungen zum Bodenumschlag neu entstehen. Diese werden überwiegend auf der Nordseite angeliefert. Zu einer schalltechnischen Beurteilung zum Bauantrag muss der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Vorgabe getroffen werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird in Sondergebiet 1 und 2 unterschieden, um in verschiedenen Bereichen des Firmengeländes verschiedene Nutzungen zu ermöglichen bzw. einzuschränken. So sind bauliche Anlagen nur im Sondergebiet 1 zulässig, im Sondergebiet 2 das Abstellen, Vorhalten und Verladen sowie die Lagerung und Vorhaltung von Baumaterialien.

Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung sowie Nebengebäude und Garagen

Für das Sondergebiet 1 ist eine GR von 9.300 m² und für das Sondergebiet 2 eine GR von 4.900 m² zulässig. Im Sondergebiet 1 wird eine Wandhöhe bzw. aufgrund des Pultdachs eine Firsthöhe von 11 m für das neu geplante Gebäude und eine Wandhöhe von 8 m für die restlichen Gebäude zugelassen.

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 9°-28°, oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 9° bis 20° zulässig. Die Firstrichtung muss bei Satteldächern über die längere Gebäudeseite verlaufen. Carports, Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung 18°-30°) oder mit einem extensiv begrünten Flachdach auszubilden.

Grünordnung, Einfriedungen und Oberflächenausführung

Die bereits vorhandenen Gehölze im Sichtschutzwall sowie der privaten Grünfläche sind während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen. Für den Sichtschutzwall wird alle 10 m ein Baum, alle 5 m ein Heister und alle 2 m ein Strauch gepflanzt (s. Hinweise Tab. 1 für Vorschlagsliste der zu verwendenden Arten sowie Abb. 8 Vorschlag Pflanzschema). Um eine naturnahe Gestaltung zu erhalten hat sich die Pflege von Bäumen und Sträuchern an deren natürlichen Wuchsformen zu orientieren. Schnittmaßnahmen, die zur Kappung oder zu geometrischen Formen führen (z.B. Kastenprofil) sind unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung (z.B. Staketen- oder Hanikelzaun) und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zaunsockel können im Einzelfall zugelassen werden; dürfen jedoch eine Höhe von 0,15 m nicht überschreiten. Zur Sicherung des Betriebsgeländes ist als Einfriedung der Sondergebiete 1,2, und 3 umlaufend ein 2,00 m hoher Stahlmattenzaun zulässig, der am Fuß des Sichtschutzwalls, zum Betriebsgelände hin, in die Bepflanzung zu integrieren ist.

Im Sondergebiet SO1 können private Verkehrsflächen und Hofflächen oberflächenversiegelt (z.B. mit Asphaltsschicht oder Verbundsteinpflaster) ausgebildet werden. Im Sondergebiet SO 2 sind private Verkehrsflächen und Lagerflächen inkl. der nördlichen Grundstückszufahrt in sicherfähigen Oberflächenmaterialien auszubilden.

Schallschutz

Gemäß dem Strukturkonzept zur Schallemissionskontingentierung der Teilflächen im Umgriff des ehemaligen Bebauungsplanareals Nr. 43 „Frieding-Nord“ von Müller-BB, sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Frieding-Nord Nrn. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5 und 43.6 die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente LEK, Tag : 65
 LEK, Nacht: 45

In Richtung der Ortslage Drößling nördlich des Plangebietes erhöhen sich die o.g. Emissionskontingente LEK tags und nachts um ein Zusatzkontingent $LEK,ZUS = 2$ dB.

Innerhalb der Bebauungspläne Frieding-Nord Nrn. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5 und 43.6 regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen allein nach den Anforderungen der TA Lärm von 1998.

5.2 Hinweise

In den Hinweisen wird auf die Erschließung im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung sowie die Abwasserbeseitigung hingewiesen. In Bezug auf den Denkmalschutz wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde gem. Art. 3 DSCHG unverzüglich zu melden sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Ver- und Entsorgungsanlagen die Neupflanzung von tiefwurzelnden Bäumen unzulässig ist. Zudem wird in den Hinweisen auf die Themen Löschwasserversorgung, Immissionsschutz und Altlasten eingegangen. Im südöstlichen Teil des Flurstücks 285, befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Weiher mit ca. 260 m³ Wasserkapazität. Der Wasserinhalt des Weihers steht im Brandfall als Löschwasser zur Verfügung. Weiterhin befindet sich ein Unterflurhydrant der überörtlichen Trinkwasserversorgung (DN 200) an der westlichen Spitze des Flurstücks 327/1, der gegen einen Oberflurhydranten zu ersetzen ist. Bei der Genehmigung eines lärmrelevanten Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanareals muss für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanareals nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach dem festgesetzten Verfahren. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Zur Auffüllung des Geländes und des Sichtschutzwalls darf nur natürliches und nicht verunreinigtes Bodenmaterial verwendet werden, dessen Herkunft nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsfällen stammt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Im Folgenden sind Arten aufgeführt, welche für die Bepflanzung des Sichtschutzwalls verwendet werden sollen:

Tab. 1: Vorschlagsliste Arten für die Bepflanzung des Sichtschutzwalls:

Bäume: Mindestpflanzgröße Hochstamm, 2 x v., STU 14-16 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robus	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Heister: Mindestpflanzgröße, 2 x v., o.B., H 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Oxelbeere

Sträucher: Mindestpflanzgröße, verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, H 60-100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Schwarzgrüner Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Holz-Birne
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Rosa spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

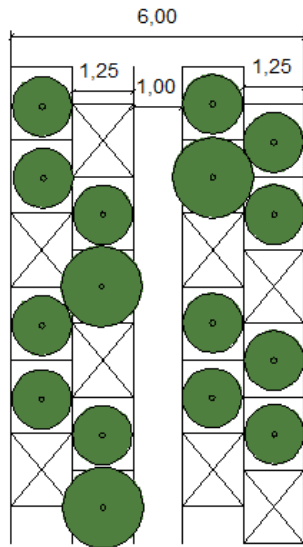


Abb. 8: Regeldetails zum Sichtschutzwall

In den Planzeichnungen wird auf die Flurstücksgrenzen und Nummern, die Höhenkote bestehender Kanaldeckel, bestehende Gebäude mit Nebengebäude sowie die geplanten Gebäude hingewiesen. Als Nachrichtliche Übernahme wird die aktuelle Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ dargestellt.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vernachlässigen, da die Flächen mit Ausnahme der Randeingrünung auf 130 m Länge bereits mit dem bisherigen Bebauungsplan baulich genutzt werden dürfen. Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Weitere in Kap. 3.1 aufgeführte Vorgaben hierzu werden berücksichtigt. Besondere Empfindlichkeiten anderer Schutzgüter, Raumnutzungen oder weiterer Belange bestehen darüber hinaus nicht.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits bebautes Gebiet. Daher sind gem. § 13a BauGB kein Umweltbericht und auch kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.