

Gemeinde Surberg
Landkreis Traunstein



**10 Änderung Bebauungsplan „Hallabruck Vorderfeld“
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1251,1253, 1253/3 (Grundstücksparzelle Nr. 5)**

Begründung

Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

plg **PLANUNGSRUPPE**
STRASSER GMBH

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
B. Eng. Landschaftsarchitektur Philipp Müller

Datum: 23.11.2017

Projekt: 17023

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Für den Änderungsbereich liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 vor.

Die Planungsabsichten des jetzigen Eigentümers weichen deutlich von den damaligen Zielen ab.

Zur Umsetzung des aktuellen Konzeptes muss der Bebauungsplan geändert werden. Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen.
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

3. Regional- und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm sowie dem Regionalplan für die Region 18 (RP 18) sind insbesondere folgende Ziele genannt:

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Es handelt sich hier nicht um eine neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP, so dass das Anbindegebot hier nicht einschlägig ist.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 Z).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 A II.1 G).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dar. Eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich.

4. Bestand und Planung, Auswirkungen

4.1 Bestand

Das Grundstück ist derzeit unbebaut.

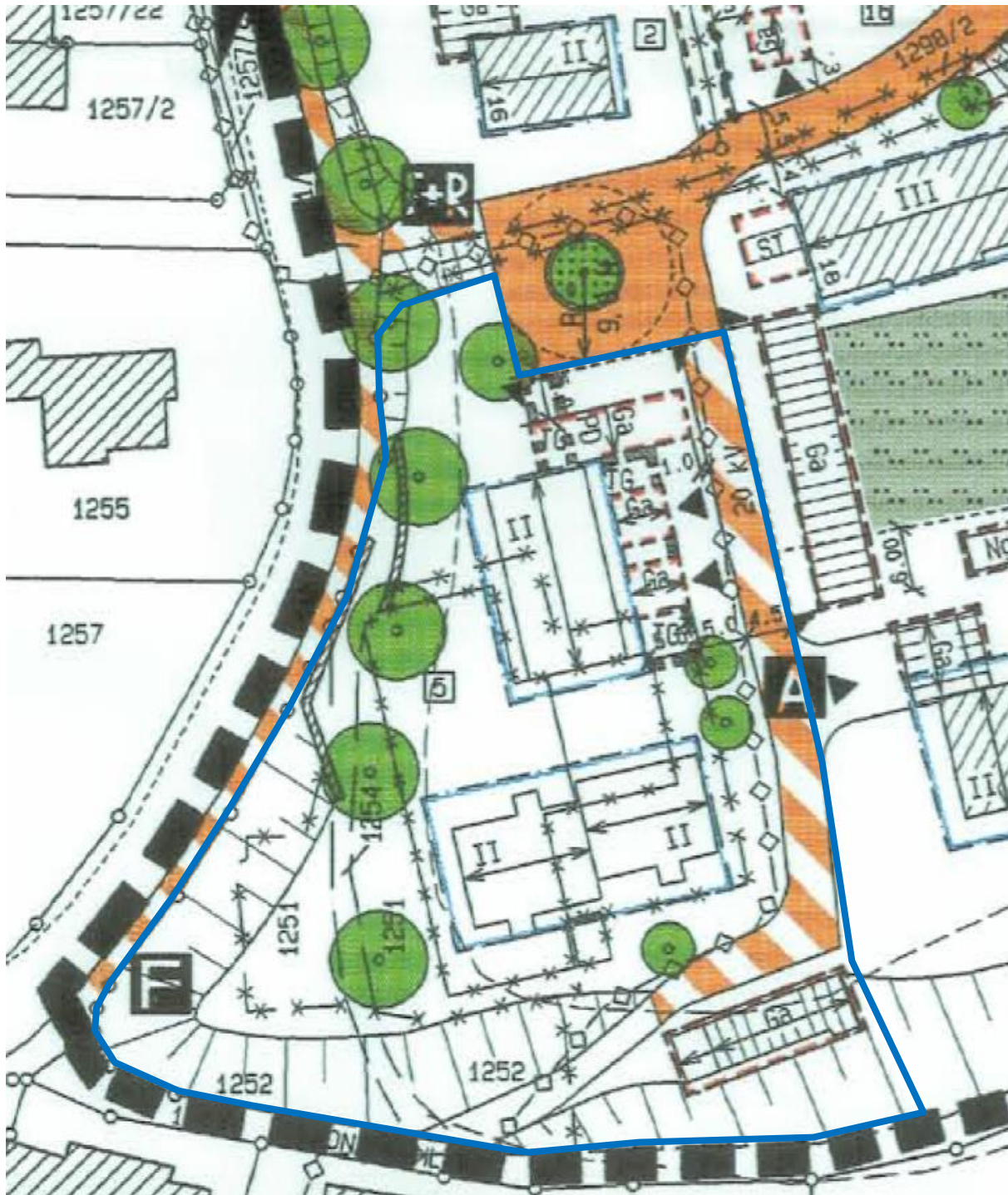


Abb. 1 Auszug Bebauungsplan Hallabruck Vorderfeld mit Geltungsbereich, Quelle: Gemeinde Surberg

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt 2 Baufenster für Wohnbebauung fest.

Das Gelände fällt leicht von Osten nach Westen ab. Nach Süden und Westen bilden Böschungen den Übergang zum deutlich weiter unten liegenden Gelände. Die angrenzende Wager Straße steigt von Süden nach Norden an, im Bereich des bestehenden Wendepplatzes an der Salzstraße besteht eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Wager Straße.

Für den PKW Verkehr erfolgt die Erschließung über den Wendepplatz.



Abb. 2 Luftbild zur Übersicht, Quelle: Bayernatlas



Abb. 3 Luftbild mit Änderungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Der Änderungsbereich liegt am Süden und Südwesten an einer Hangkante, die hier eine Art Ortsrand bildet, auf den anderen Seiten liegt der Änderungsbereich im Siedlungszusammenhang.

4.2 Planung

Um eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Änderungsbereich zu erhalten, ersetzt die Bebauungsplanänderung den bisher hier geltenden Bebauungsplan vollständig.

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teil-Geltungsbereichen: in einem Teilbereich ist die Bebauung festgesetzt, im zweiten Teilbereich ist die aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben erforderliche Ausgleichsfläche für die Zauneidechse festgesetzt (siehe Ziffer 5 der Begründung).

Es ist geplant, im Norden ein Gebäude als Mehrfamilienhaus zu errichten. Für dieses sind Garagen bzw. Carports vorgesehen.

Südlich davon sind 4 Einzelhäuser geplant.

Die Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über den Wendeplatz, für die dahinterliegende Bebauung ist wie im bisherigen Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese endet in einer Wendemöglichkeit, die für PKW bemessen ist. Die Mülltonnen müssen bis zum Wendeplatz gebracht werden. Die Befahrbarkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge ist jedoch gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die beiden Bereiche unterschiedlich festgesetzt. Zusätzlich sind für die Häuser und Garagen die Grundflächen als absoluter Wert festgesetzt.

Auf der Grundlage einer Vermessung wurde die Höhenlage der Gebäude festgesetzt.

Im Süden und Südwesten bestehen stark geneigte Böschungen, die bewachsen sind. Diese sind als Grünfläche festgesetzt. Eine intensive Begrünung ist aus Gründen des Artenschutzes nicht möglich.

4.3 Auswirkungen

Immissionen

Nachdem die Waginger Straße mit dem Bau des Ettendorfer Tunnels zur Gemeindestraße umgestuft wurde, ist nicht mit störenden Verkehrsgerschimmmissionen zu rechnen.

Mit störenden Immissionen der Bahnlinie München Freilassing ist aufgrund der Entfernung ebenfalls nicht zu rechnen. Hier bestanden bereits bei Bebauungsplangebiet im näheren Umfeld, die näher an der Bahnlinie liegen, keine Probleme.

Verkehr

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wird nicht wesentlich mehr Verkehr entstehen. Die Straße „An der Salzstraße“ ist als Erschließungsstraße für den Verkehr geeignet.

Ortsbild

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Veränderung des Ortsbildes. Allerdings besteht für den Änderungsbereich bereits Baurecht.

Im Urplan waren 2 größere Mehrfamilienhäuser mit jeweils 2 Vollgeschossen und einer seitlichen Wandhöhe von 6,50 m geplant. Die Grundfläche ist dort mit 630 qm festgesetzt.

Das jetzige Konzept sieht im nördlichen Bereich ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und südlich davon 4 kleinere Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer seitlichen Wandhöhe von 6,30 m fest. Im Vergleich zum Urplan wird also in Teilen eine höhere Bebauung zugelassen. Die hier zulässige Höhe entspricht dem östlich davon bestehenden Wohngebäude, das ebenfalls 3 Vollgeschosse aufweist. Der städtebauliche Rahmen wird also durch diese Erhöhung nicht verlassen.

Die Bebauungsplanänderung lässt eine Grundfläche von 695 qm zu, das entspricht einer Erhöhung von etwa 10%.

Eine Nachverdichtung von Flächen, die bereits Baurecht aufweisen ist günstiger zu bewerten, als die Neuausweisung auf bisher anders genutzten Flächen.

Die daraus resultierenden Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht nachhaltig negativ und entsprechen der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde.

Alternativen

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurden verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Wohnformen und Dichten untersucht.

Die nun zugrundeliegende Variante bietet eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, für die jeweils in der Gemeinde Bedarf besteht.

5. Artenschutzrecht

5.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG 2010 sowie Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG zu berücksichtigen, sofern gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) oder nur nach nationalem Recht streng geschützte Arten bei der Umsetzung der Satzung betroffen sein könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des BayNatSchG. Lebensraumflächen oder Fundorte der Biotopkartierung Bayern (Flachland), der Artenschutzkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes (Landkreis Traunstein) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens ist eine Rodung von einzelnen Laubbäumen und der Abbruch von Gebäuden erforderlich. Mit der Entnahme von Gehölzen oder Gehölzteilen und dem Gebäudeabbruch können im Sinne des Artenschutzes Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausgeschlossen werden, wurde parallel zur Entwurfserstellung der Bebauungsplanänderung eine Begutachtung der Gehölze und Gebäude durch das Büro Dr. Manhart unter artenschutzrechtlichen Aspekten durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung liegen der Begründung im Anhang bei.

5.2 Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Die Ergebnisse der Begehung im Hinblick auf die oben genannten Verbotstatbestände werden im Folgenden dargestellt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Vögel und Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen keine dauerhaften Quartiere wie Asthöhlen, große Spalten oder andere Strukturen vor, die beispielsweise als Wochenstube für Fledermäuse oder als Nistplatz für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter geeignet sind. An den Hauptgebäuden befinden sich keine Einflugöffnungen in Dachstühle, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen.

Zauneidechse

Im Rahmen von Bestandsaufnahmen wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung die Zauneidechse auf dem Baufeld und auch im Umfeld durch den Fachgutachter nachgewiesen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Fundpunkte innerhalb des Baufeldes und in der näheren Umgebung auf.



Abb. 4 Fundpunkte der Zauneidechse am 05.09.2017, die Eingriffsfläche ist orange umrandet, Quelle: Manhart 2017

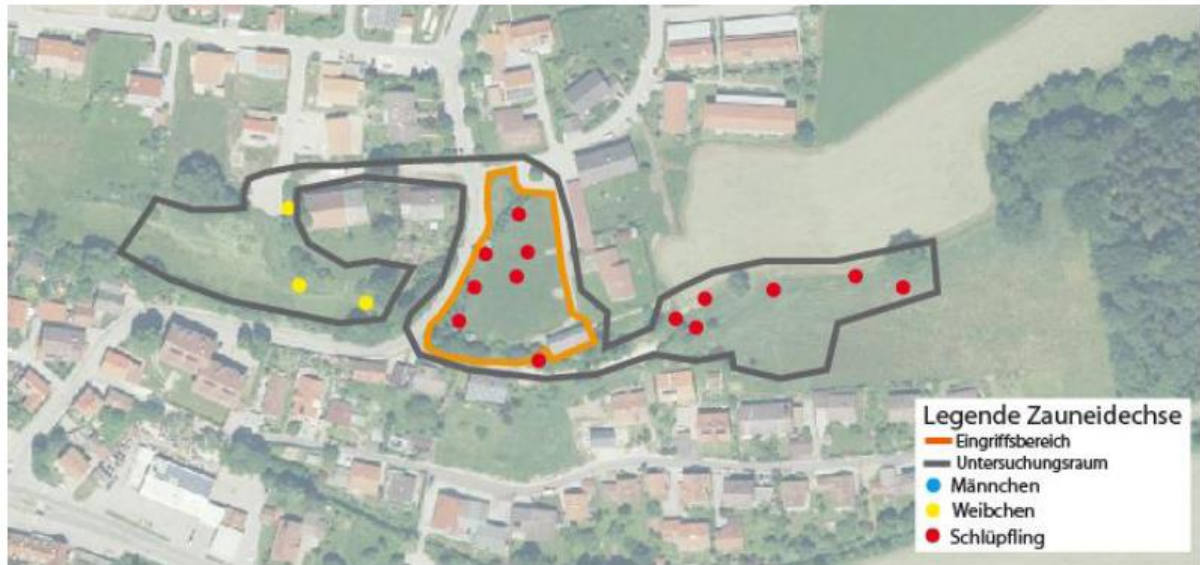


Abb. 5 Fundpunkte der Zauneidechse am 23.09.2017, die Eingriffsfläche ist orange umrandet, der Untersuchungsrahmen ist mit schwarzer Linie gekennzeichnet, Quelle: Manhart 2017

Die Wirkfaktoren liegen im Lebensraumverlust durch die Bebauung der Wiesenfläche sowie in der möglichen Tötung von Zauneidechsen im Rahmen der Bautätigkeiten. Eine Gefährdung durch anlagenbedingte bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren kann ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Maßnahmen zu treffen, die nachfolgend dargestellt werden:

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung

5.3.1 Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Im Eingriffsbereich wurden die meisten Zauneidechsen im westlichen Randbereich festgestellt, der im Übergang zur Böschung vergleichsweise gute Lebensraumbedingungen aufweist. Der Umfang der ursprünglich vorgesehenen Baugrenze wird in diesem Bereich auf mindestens 6m zurückverlagert. Der Umfang des Eingriffs reduziert sich damit von 3.800m² auf 2.900m². Damit bleibt sowohl ein wichtiger Lebensraum für die Zauneidechse als auch dessen Durchgängigkeit erhalten (Abb. 6 schwarze Schraffur).

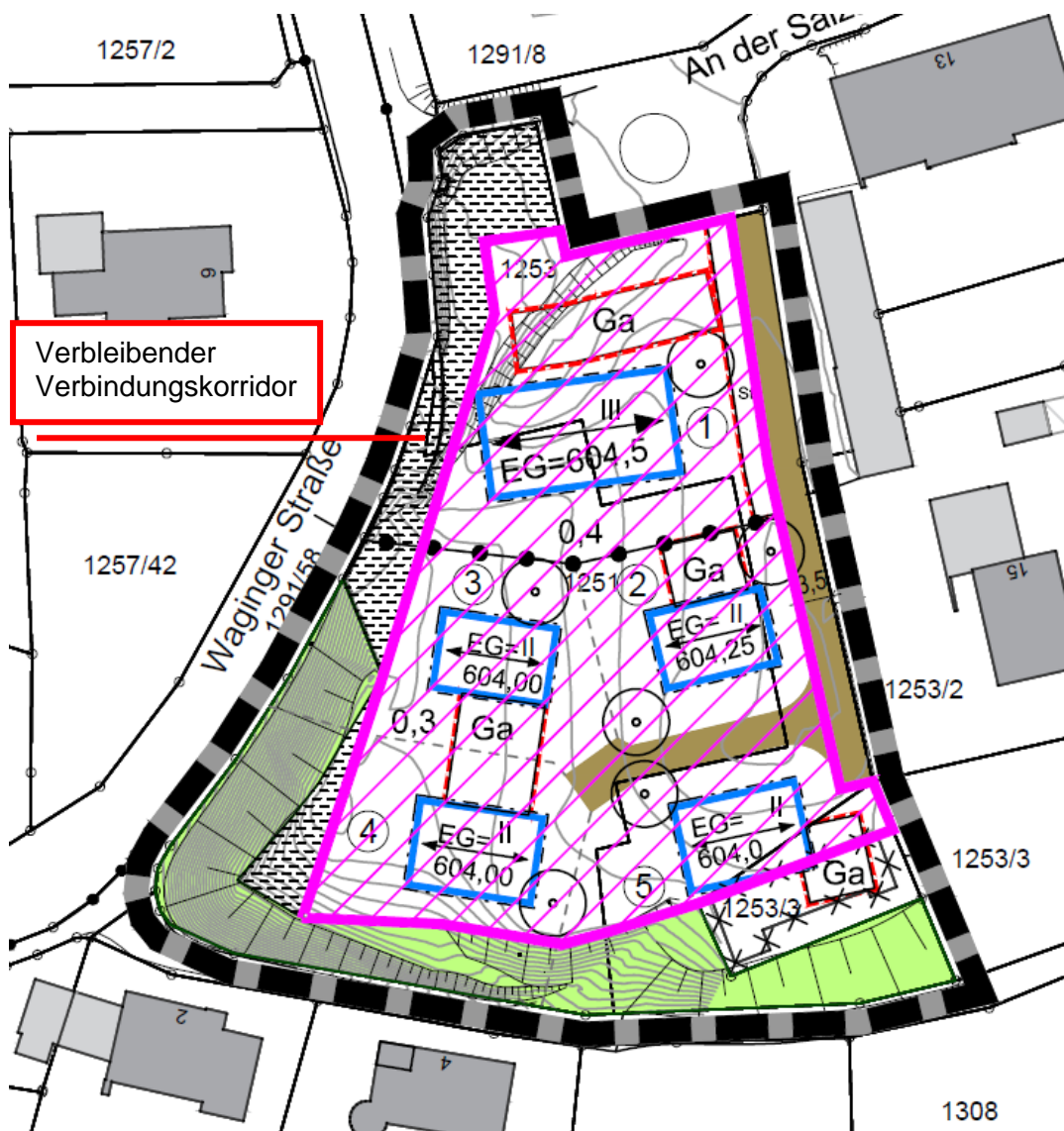


Abb. 6 Die Abbildung zeigt in Magenta den verbleibenden Eingriffsbereich durch das städtebauliche Vorhaben. Die Grünflächen und die Schraffuren zeigen den verbleibenden Lebensraum der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

5.3.2 Vermeidung unbeabsichtigter Tötung

Im Vorfeld der geplanten Bebauung muss im südlichen Bereich des Baufeldes Bauschutt entfernt werden. Um eine unbeabsichtigte Tötung von Zauneidechsen sowohl bei der Entfernung des Bauschutts als auch der Baufeldfreimachung zu vermeiden sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Entfernung des Bauschutts hat im Zeitraum zwischen Anfang April und Mitte Mai 2018 zu erfolgen. In diesem Zeitraum haben zum einen die Zauneidechsen ihre Winterquartiere verlassen, zum anderen ist die Eiablage noch nicht erfolgt, so dass eine Tötung von überwinterten Tieren bzw. Fortpflanzungsstadien vermieden wird.
- Im Bereich der Böschung hat zwischen Dezember und Mitte März 2018 ein Rückschnitt der Gehölze und Hochstauden zu erfolgen. Eingriffe in den Boden sind dabei zu unterlassen.
- Unmittelbar nach dem Rückschnitt der Gehölze und Hochstauden ist zur Sicherung des Baufelds ein überkletterungssicherer Reptilienzaun (z.B. der Fa. Agrotel) entlang der westlich und südlich verlaufenden Baulinie aufzustellen. Die sachgemäße Einrichtung

und Funktionalität des Reptilienzauns ist von einer ökologischen Bauaufsicht zu bestätigen.

- Das Baufeld ist bis spätestens Mitte März zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Die Gehölze im Baufeld sind bis Anfang März zu entfernen. Unmittelbar vor dem Eingriff (Entfernen des Bauschutts, Beginn der Bauarbeiten) ist der Eingriffsbereich von einer ökologischen Bauaufsicht im Rahmen von zwei Geländebegehungen auf vorhandene Zauneidechsen zu überprüfen. Sollten im Eingriffsbereich Zauneidechsen gefunden werden sind diese einzufangen und hinter den Zaun umzusetzen.



Abb. 7 Die Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsfläche im Verbund zum Vorkommen der Zauneidechse. Die Ausgleichsfläche mit einer Projektionsfläche von 3.300 m² ist zu optimieren.

5.4 Maßnahmen zur Kompensation

5.4.1 Ausgleichsfläche

Als Ausgleich steht für den Eingriff in unmittelbarer und für Zauneidechsen erreichbarer Nähe eine südexponierte Wiese zur Verfügung. Die mögliche Ausgleichsfläche wird extensiv genutzt und steht im Verbund zu den Vorkommen der Zauneidechsen im Eingriffsbereich. Die mögliche Ausgleichsfläche ist südexponiert und weist diesbezüglich eine gute Lage auf. Teile der Fläche sind allerdings mit Hochstauden bewachsen und langgrasig, so dass eine Optimierung als Lebensraum für die Zauneidechse durch strukturelle Aufwertung und regelmäßigem Schnitt nötig ist.

Die Flächengröße beträgt 3.300m² und liegt damit um 400m² über der Eingriffsfläche. Begründet wird der zusätzliche Flächenanteil mit einer Aufforstung, die östlich an die Ausgleichsfläche angrenzt, zu einer teilweisen Beschattung der Ausgleichsfläche führt und damit die Qualität der Ausgleichsfläche beeinträchtigt.

5.4.2 Strukturelle Aufwertung des Lebensraumes der Zauneidechse

Die nachfolgenden Maßnahmen zur Kompensation sind entlang des westlich und südlich verlaufenden Böschungsbereichs sowie in der Ausgleichsfläche durchzuführen. Ihr Ziel ist die Optimierung und Aufwertung der Habitatstruktur für die im Gebiet vorkommende Zauneidechse, um die bestehende Habitatkapazität zu erhöhen. Die Einrichtung der Habitatstrukturen kann in der Ausgleichsfläche sofort, im Böschungsbereich nach der Entbuschung durchgeführt werden.

Maßnahmenbeschreibung:

- Auflichten der westlich und südlich verlaufenden Böschung durch Entbuschung auf 30%, Entfernen der Hochstauden und einsäen von Magerrasen. Nach SCHNEEWEISS et al (2014) ist Bodenabschub in Zauneidechsenlebensräumen nur eingeschränkt möglich bzw. ganz zu vermeiden. Inwieweit vor der Einsaat von Magerrasen ein Abschub des Oberbodens in diesem Bereich möglich ist (überwinternde Zauneidechsen), ist von der ökologischen Baubegleitung zu beurteilen. Die Entbuschung hat je nach Entwicklung alle 3-5 Jahre zu erfolgen. Die Maßnahme ist zwischen November und Mitte März durchzuführen.
- Einrichten von insgesamt 7 Habitatstrukturen mit folgender Ausstattung:
 - Im Bereich der westlich und südlich verlaufenden Böschung sowie in der Ausgleichsfläche sind Habitatstrukturen in einer Mindestgröße von jeweils ca. 15 m² Grundfläche anzulegen. Die Form ist an die Lage der Flächen anzupassen, sollte jedoch eine Mindestbreite von 2,5 m nicht unterschreiten.
 - Anlage von 3 Steinhaufen mit einzelnen, Korngröße 20cm in Kombination mit Sandhaufen (1-2m²) zur Eiablage, Tiefe ca. 0,5 - 1m.
 - Anlage von 4 Holzhaufen (je 2m³) bzw. Auslegen von Wurzelstöcken in Kombination mit Steinhaufen und Sandhaufen (je 1-2m²) zur Eiablage, Tiefe ca. 0,5 - 1m.
- Die Mahd der Ausgleichsfläche hat jährlich zweimal zu erfolgen. Die erste Mahd erfolgt Mitte April die zweite Mahd zwischen Mitte Oktober und Mitte November. Die Mahd wird mittels Balkenmäher durchgeführt, das Mähgut wird abtransportiert. Für die Mahd Mitte April gilt folgende Maßnahme: Um unbeabsichtigte Tötungen zu vermeiden wird am Tag der Mahd das Gelände auf vorkommende Zauneidechsen abgesucht, vorkommende Zauneidechsen mittels Handfang eingesammelt und nach der Mahd wieder frei gelassen. Die Schnitthöhe des Balkenmähers liegt bei mindestens 10cm.

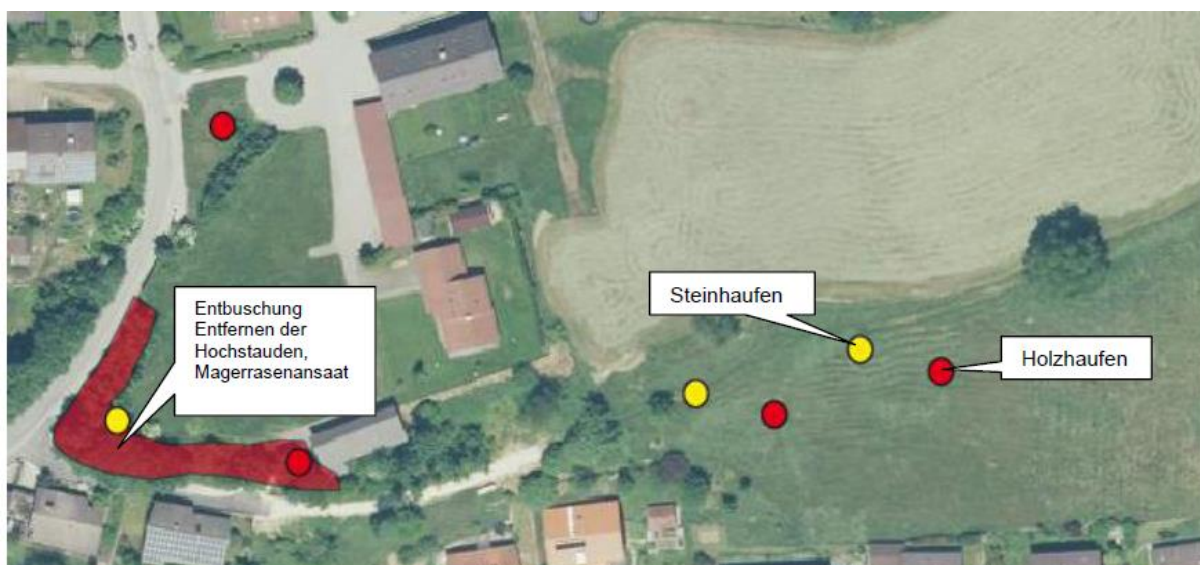


Abb. 8 Die Abbildung zeigt die Lage der Habitatstrukturen und die Abgrenzung des Bereichs, der zu entbuschen ist und als Magerrasen zu entwickeln ist. Als gelber Punkt ist die Lage der Steinhaufen und als roter Punkt die Lage der Holzhaufen zu sehen. Quelle Manhart

Hinsichtlich der Ausbildung der Stein- und Sandhabitate sind die nachfolgenden Abbildungen zu beachten.

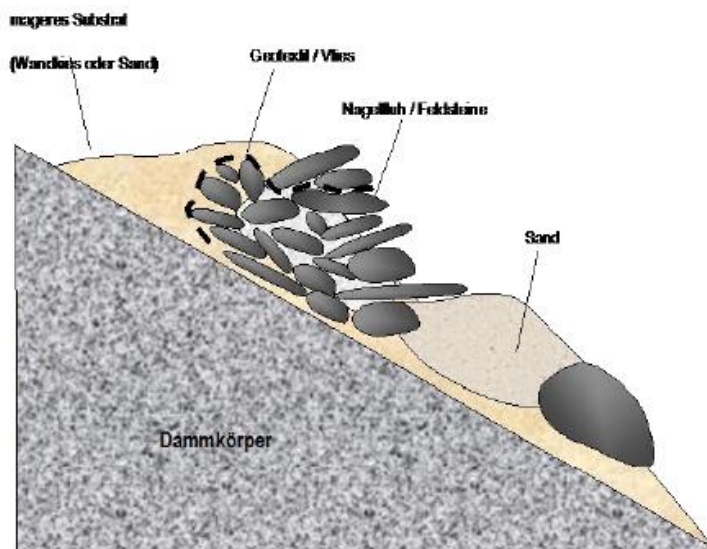


Abb. 9 Schema zur Anlage von Stein- und Sandhaufen bei abschüssigem Gelände. Quelle Manhart

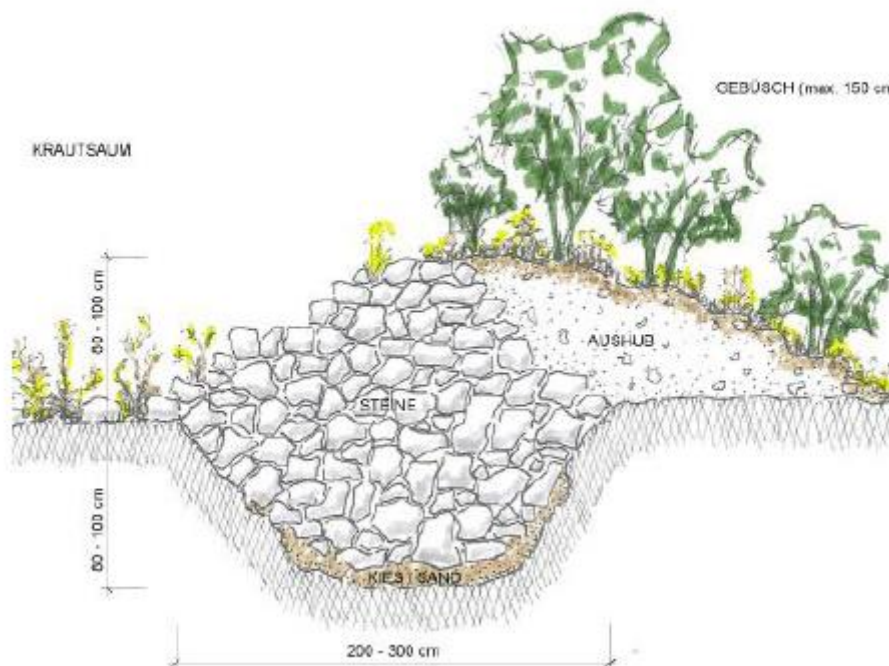


Abb. 10 Schema zur Anlage von Stein- und Sandhaufen bei ebenem Gelände. Quelle Manhart

5.5 Dokumentation:

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation sind von einer ökologischen Bauaufsicht zu dokumentieren und an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

5.6 Risikomanagement:

Die Entwicklungen der Ausgleichsfläche und der Zauneidechsenpopulation werden im Rahmen eines 5-jährigen Monitorings anhand von jährlich 4 Geländebegehungen erfasst. Aus den Ergebnissen können sich Änderungen im Pflegemanagement ergeben, die in

Absprache mit der UNB Traunstein und dem Grundstückseigentümer zu berücksichtigen sind. Sollte die Annahme der Ausgleichsfläche durch die Zauneidechse misslingen, ist eine alternative Ausgleichsfläche bereitzustellen.

6. Eingriffsregelung

Im Verfahren nach §13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes liegt nicht vor (bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan ohne Darstellung zu erhaltender Gehölzbestände, keine geschützten Flächen im Sinne Art. 16 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG).

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Kapitel 4 aufgezeigt.

Surberg, den

.....
Wimmer, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\17023\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\BP Änderung Hallabruck.doc

Anhang:

- Maßnahmen zum Artenschutz bezüglich der Zauneidechse, Büro Dr. Manhart, Fassung vom 22.11.2017