

Gemeinde Surberg
Landkreis Traunstein



11. Änderung Bebauungsplan „Lauter Süd“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 09.11.2023

Projekt: 23020

Marienstr. 3

83278 Traunstein

info@plg-strasser.de

www.plg-strasser.de

Tel.: +49(0)861/98987 – 0

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Der Änderungsbereich soll nachverdichtet werden. Hierzu soll auf beiden Grundstücken jeweils ein weiteres Wohngebäude errichtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt diese Nachverdichtung nicht zu. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Bebauungsplan daher zu ändern. Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 297/9 und 297/10, Gemarkung Lauter, Gemeinde Surberg.

3. Verfahren

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

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

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Bestand und Planung

Für den nördlichen Teilbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „Lauter Süd“.

Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

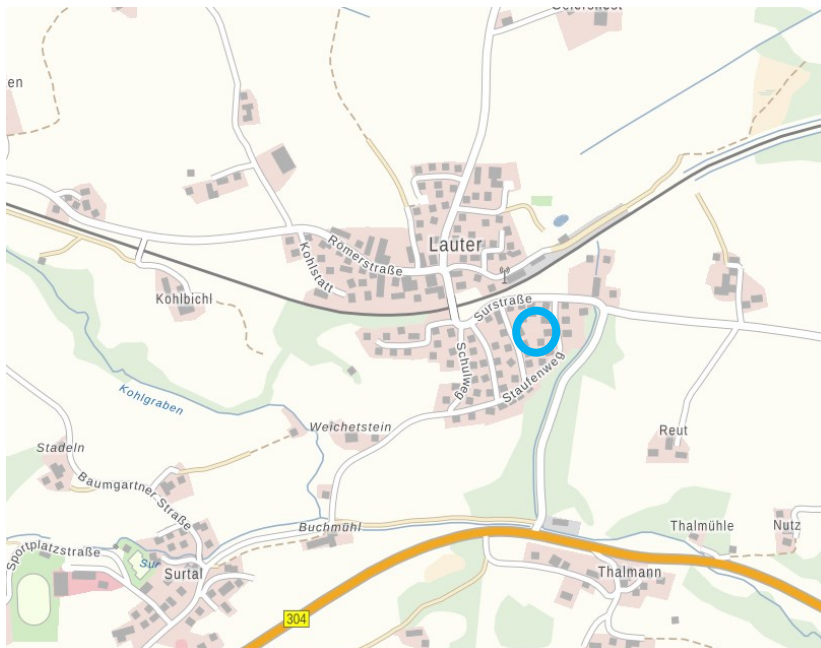


Abb. 1: Übersicht mit Änderungsbereich (blau), Quelle: Bayernatlas



Abb. 2: Bebauungsplan „Lauter Süd“ mit Änderungsbereich (blau), Quelle: Gemeinde Surberg

Beide Grundstücke sind jeweils mit einem Wohngebäude bebaut. Die Freiflächen sind als Hausgarten genutzt.



Abb. 3: Auszug Luftbild mit Änderungsbereich, Quelle: Bayernatlas

5. Planung

Für beide Grundstücke werden jeweils 2 Baufelder für Gebäude festgesetzt, um die Nachverdichtung zu ermöglichen.

Für alle Gebäude wird eine Baugrenze festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt, um hier ausreichend großen familiengerechten Wohnraum schaffen zu können. Die Höhenlage des EG-Fußbodens als unterer Bezugspunkt wurde so festgesetzt, dass sich der Baukörper in das Gelände einpasst.

Für den Bauraum 1 ist zusätzlich eine separate Baufläche für die Terrasse festgesetzt, um die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück zu fixieren aber dennoch Spielraum für die Terrasse zu lassen. Die Fläche für die Terrasse ist ausreichend groß bemessen, eine Überdachung der Terrasse ist aber nur auf bis zu 50% der Fläche zulässig, um die Baumasse insgesamt zu begrenzen.

Die Baugrenze für den Bauraum 2 ist im Verhältnis zum Bestand gedreht, da bei einem Ersatzbau durch die Drehung mehr Raum für eine Zufahrt zum hinten liegenden Bauraum 1 geschaffen wird. Die in diesem Bereich verlaufende Leitung muss noch über eine Dienstbarkeit gesichert werden.

Das bestehende Nebengebäude westlich von Bauraum 3 soll über den Bestandsschutz hinaus nicht bauplanungsrechtlich gesichert werden. Aus Sicht der Gemeinde ist es ortsplanerisch nicht erforderlich, die Lage von Garagen und Stellplätzen festzusetzen.

Weitere Festsetzungen werden im Zusammenhang mit der Neuordnung angepasst.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Urbebauungsplanes weiter.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Geräuschimmissionen der Bahnlinie München-Freilassing. Zur Klärung eventueller schalltechnischer Konflikte wurde durch Hoock & Partner ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dieses liegt als Bericht SUR 6871-01 / 6871-01_E02 mit Datum vom 08.11.2023 vor.

Dieses kommt zum Ergebnis, dass zur Tagzeit der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) eingehalten wird.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) lediglich an einer Fassade im 1. OG geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. Dennoch setzt der Bebauungsplan hier Schallschutzmaßnahmen fest. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden hier aufgrund der beengten Platzverhältnisse ebenso wie ein Abrücken der Bebauung aus. Daher wird hier zunächst eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, ist für dem Schlafen dienende Räume eine schallgedämmte automatische Lüftungseinrichtung mit ausreichender Luftwechselrate erforderlich, um einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten. Alternativ sind ausnahmsweise andere, im Ergebnis gleichwertige bauliche Lösungen wie z. B. Wintergärten, Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden bzw. Glaselemente mit ausreichender Pegelminderung durch Abschirmung bzw. Beugung möglich.

6. Eingriffsregelung

Im Verfahren nach § 13a BauGB gilt ein Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht zu erbringen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine amtlich kartierten Biotopflächen oder andere Schutzgebiete. Die nächsten kartierten Biotope liegen im Osten mehr als 200 m entfernt vom Änderungsbereich.

Eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotopflächen durch die Planung kann aufgrund des Abstandes und der bestehenden Bebauung zwischen dem Geltungsbereich und den Biotopflächen ausgeschlossen werden.

7. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

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

1. wild lebenden 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. wild lebende 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. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Freiflächen sind intensiv als Gartenflächen mit einzelnen Siedlungsgehölzen genutzt und artenschutzrechtlich ohne Bedeutung. Gehölze und sonstige Habitatstrukturen (z. B. Sonnenplätze mit Kies/ Sandstrukturen, Altgrasfluren) sind nicht vorhanden.

Vorsorglich enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die gesetzlich geltenden Zeiträume für Gehölzrodungen. Da solche Regelungen für den Abbruch von Gebäuden nicht bestehen, ist eine Festsetzung zum Abbruchzeitraum erforderlich.

Es gehen somit keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstrukturen mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Da aufgrund dieser Vorprüfung und der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

.....
Michael Wimmer, 1. Bürgermeister

Anlage:

- Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, 11. Änderung des Bebauungsplans "Lauter Süd" der Gemeinde Surberg, Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Schienenverkehr, Bericht SUR 6871-01 / 6871-01_E02, Hoock & Partner, 08.11.2023