

Gemeinde Surberg
Landkreis Traunstein



**12. Änderung Bebauungsplan „Lauter“
für die Grundstücke Flurnummern 569/7 und 570/9**

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: 23.02.2021

Projekt: 20093

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

Der Änderungsbereich soll nachverdichtet werden. Hierzu wird im nördlichen Bereich das relativ große Grundstück geteilt und so Platz für 2 Wohngebäude geschaffen, im südlichen Teilbereich soll die bestehende Garage aufgestockt werden und so Wohnraum geschaffen werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Bebauungsplan zu ändern. Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 569/7 und 570/9, Gemarkung Surberg, Gemeinde Surberg.

3. Verfahren

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

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe im Sinne des BauGB sind zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

4. Bestand und Planung

Für den nördlichen Teilbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „Lauter“ in der Fassung der 6. Änderung.

Als Art der baulichen Nutzung ist hier wie im Urbebauungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt.

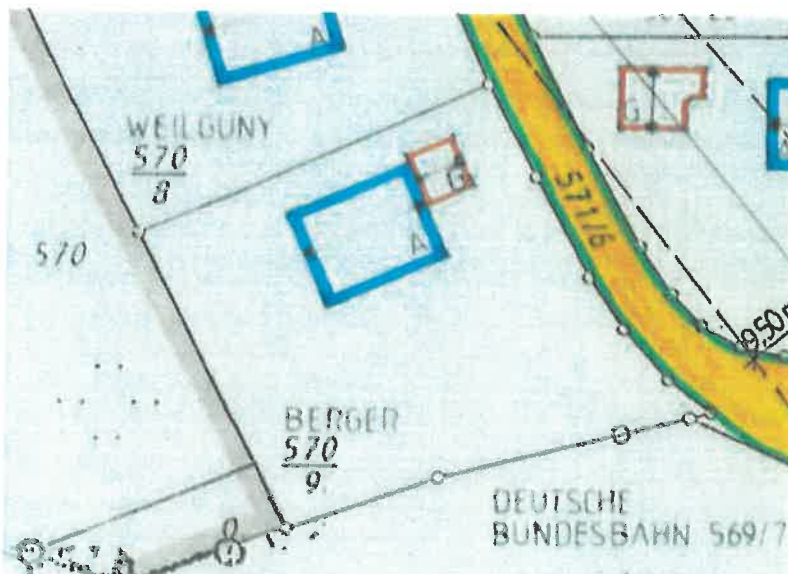


Abb. 1: 6. Änderung Bebauungsplan „Lauter“, Quelle: Gemeinde Surberg

Für den südlichen Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „Lauter“ in der Fassung der 11. Änderung.

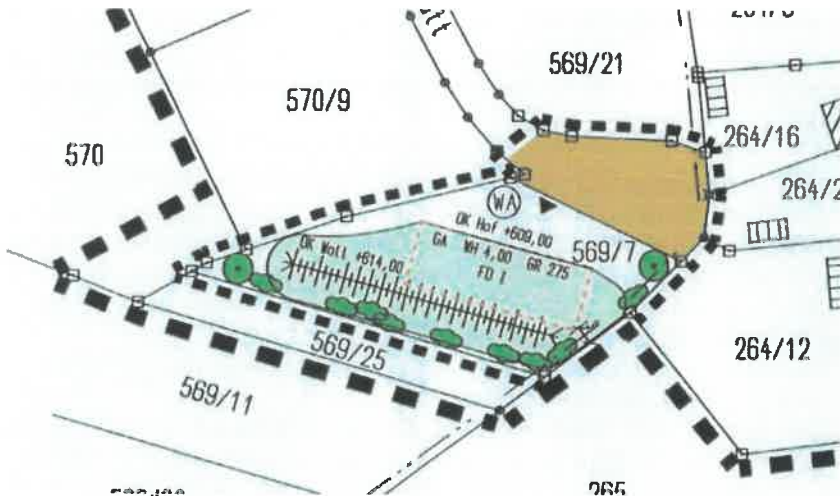


Abb. 2: 11. Änderung Bebauungsplan „Lauter“, Quelle: Gemeinde Surberg

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

Der nördliche Teilbereich ist unbebaut, der südliche Teilbereich ist entsprechend den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung mit einer Garage bebaut.



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

5. Planung

Ziel der Änderung ist die bessere Ausnutzung der bereits erschlossenen Grundstücke, um zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können.

Als Art der baulichen Nutzung wird einheitlich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einzelne der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht in die planerische Konzeption der Gemeinde für diesen Bereich passen. Das bisher noch im nördlichen Teilbereich festgesetzte Dorfgebiet ist nicht mehr planerisches Ziel der Gemeinde für diesen Teilbereich, da hier weder landwirtschaftliche Betriebe bestehen noch deren Ansiedlung geplant ist.

Die seitliche Wandhöhe wird für die Bauräume 1 und 2 mit 6,50 m festgesetzt. Für den Bauraum 3 wird sie mit 6,80 m festgesetzt. Diese Höhe ergibt sich aus den Anforderungen für den Bauraum 3, da die bestehende Garage bereits eine Höhe von fast 4,0 m aufweist. Für die beiden anderen Grundstücke wird dies ebenfalls festgesetzt, um die Nachverdichtung zu fördern. Die Höhe des EG Fußbodens als unterer Bezugspunkt wird bezogen auf Normalnull festgesetzt, um eindeutige Bezugspunkte zu definieren.

Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO ist weder im Urbebauungsplan noch in der 6. und 11. Änderung dieses Bebauungsplanes angeordnet. Die nun vorliegende Änderung ordnet dies für die Bauräume 1 und 2 an.

Um die Aufstockung der bestehenden Garage zu ermöglichen, werden die Abstandsflächen für den Bauraum 3 gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO bauplanungsrechtlich bestimmt, indem durch die Kombination aus festgesetzten Bauräumen und zugelassenen Gebäudehöhen Außenwände festgelegt sind, vor denen geringere Abstandsflächentiefen liegen, als nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO vorgesehen. Durch die Festsetzung der Außenwände werden die anfallenden Abstandsflächen auf das sich jeweils ergebende Maß verkürzt. Zu den Nachbargrundstücken enden die bei einer Ausnutzung des Bauraums anfallenden Abstandsflächen daher an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Die Verträglichkeit der sich aus den festgesetzten Außenwänden ergebenden Abstandsflächentiefe wurde anhand der maximal zulässigen Bebauung (größtmögliche Ausnutzung des Bauraums und höchstmögliche Außenwand) bewertet. Ziel ist, dass trotz der Verkürzung die gesunden Wohnverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes gegeben sind. Kriterium für die Verträglichkeitsuntersuchung ist, dass die ausreichende Belichtung und Belüftung sowohl der Gebäude innerhalb des Plangebietes und der an das Plangebiet angrenzenden Gebäude nicht beeinträchtigt wird (Art. 6 Abs. 5 S. 3 HS. 2 BayBO) und zudem ein ausreichender Sozialabstand gewahrt wird. Der aus Gründen des Brandschutzes erforderliche Mindestabstand von 5,0 m wird immer eingehalten.

Nach Norden und nach Süden liegen die Grundstücke mit Verkehrsflächen bzw. der Bahnlinie München-Freilassing. In diesen Bereichen darf die Abstandsfläche ohnehin bis zur Mitte der Verkehrsfläche reichen. Nach Osten und Westen ergibt sich eine Überschreitung in sehr geringfügigem Ausmaß. Durch die Verkürzung der Abstandsflächen ergeben sich keine Nachteile hinsichtlich Belichtung/ Besonnung für die Grundstücke, die zulässige Nutzung dort wird auch nicht eingeschränkt.

Eine Grundflächenzahl ist bisher nicht festgesetzt, dies wird im Zuge dieser Änderung ebenfalls angepasst, so dass die GRZ mit 0,35 festgesetzt wird.

Zur Sicherung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen setzt die Änderung fest, dass min. 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.

Die bestehende Garage hat ein flach geneigtes Pultdach. Im Rahmen der Aufstockung erhält das Gebäude ein Satteldach mit einer Neigung von etwa 12 Grad. Mit dieser relativ flachen Neigung wird die Höhenentwicklung für die im Verhältnis zu den anderen Gebäuden große Baumasse begrenzt. Für die beiden anderen Gebäude wird eine Dachneigung von

18-26 Grad festgesetzt. Weiter wird die optische Wirkung der aufgestockten Garage durch die Tatsache gemindert, dass das Gebäude an der tiefsten Stelle innerhalb des Baugebietes liegt und aus der Südseite an einen Wall angrenzt. Die Gemeinde nimmt hier in Kauf, dass sich durch die Aufstockung eine im Gebiet eigentlich untypisch große Struktur verfestigt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Nachverdichtung ist es sinnvoll, dieses bereits vorhandene Gebäude zu nutzen, auch wenn es hinsichtlich der Grundfläche größer ist als die in der Umgebung vorhandene bzw. geplante Bebauung.

Der Änderungsbereich liegt in der Nähe der Bahnlinie München-Freilassing.

Daher wurde zur Untersuchung möglicher Schalltechnischer Konflikte eine schalltechnische Untersuchung durch Hooch & Partner Sachverständige, Landshut, erarbeitet. Auf dieser Basis sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den erforderlichen Schallschutz sicherstellen.

In diesem Rahmen ist auch geprüft worden, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden (durchgezogene Verbindungsmauer zwischen Südostecke des Gebäudes auf Bauraum1 und Nordwestecke des Gebäudes auf Bauraum2 in Gebäudehöhe, Lärmschutzwände entlang aller, der Bahnlinie direkt zugewandten, Grundstücksgrenzen mit einer durchschnittlichen Höhe von 3m über Gelände) denkbar sind. Dies wird jedoch aus ortsplannerischen Gründen abgelehnt, da es dem Charakter der Siedlung widerspricht und zu einem unerwünschten Erscheinungsbild führen würde.

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 100 m entfernt vom Änderungsbereich am Eisgraben. Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches ist dieser nicht biotopkartiert.

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.

Der Änderungsbereich ist landwirtschaftlich genutzt bzw. mit einer Garage bebaut, die nicht befestigten Flächen sind begrünt aber artenschutzrechtlich ohne Bedeutung. Gehölze und sonstige Habitatstrukturen (z. B. Sonnenplätze mit Kies/ Sandstrukturen, Altgrasfluren) sind nicht vorhanden bzw. werden durch die Baumaßnahme nicht berührt.

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.

In Bezug auf Reptilien wie zum Beispiel der Zauneidechse befinden sich im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen. Ein Vorkommen von Reptilien ist somit unwahrscheinlich.

Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz ist nicht erforderlich.

Da aufgrund dieser Vorprüfung 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

F:\PROJEKTE\20093_BP Lauter\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Lauter.docx