

Gemeinde Surberg
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Lauter Süd“

8. Änderung

im Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

Datum: 12.04.2022
Projekt: 22010

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1 Anlass und Erforderlichkeit	1
2 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
3 Verfahren.....	2
4 Bestand und Ausgangssituation.....	2
5 Planung	4
6 Begründung der Festsetzungen	4
7 Auswirkungen	5
8 Eingriffsbilanzierung	5
9 Artenschutzrecht.....	5

1 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück mit der Flur Nr. 418/11 der Gemarkung Bergen liegt ein Bauvorhaben vor. Das Grundstück grenzt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lauter Süd“ und bildet den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lauter der Gemeinde Surberg.

Entsprechend des Landesentwicklungsprogramms und den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, indem Neubauflächen an die bestehenden Siedlungsflächen angebunden werden. Das überplante Grundstück erfüllt das Anbindegebot. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen muss der bestehende Bebauungsplan „Lauter Süd“ im Rahmen der vorliegenden Änderung erweitert werden.

Die Bebauungsplanänderung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde.

2 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich nord-östlich des Hauptortes Surberg im Ortsteil Lauter, Gemarkung Lauter.

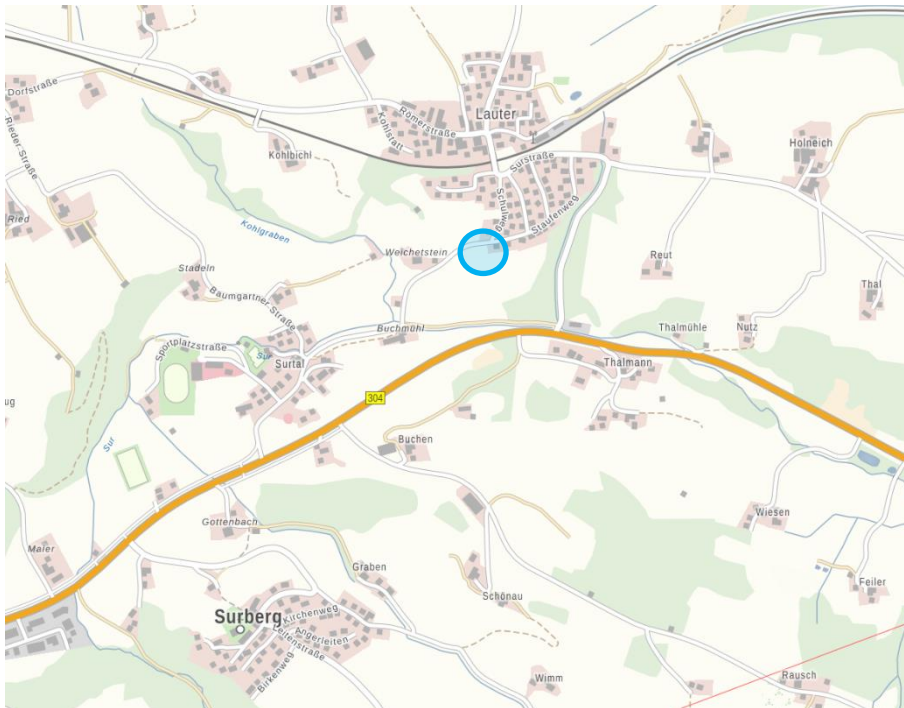


Abbildung 1:
Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (blau) (Kartengrundlage: Webkarte, EuroRegionmap © 2022 Bayernatlas)

Das überplante Grundstück grenzt im Norden und Osten an den bebauten Siedlungsbereich. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich Fläche an, die als Grünland bewirtschaftet werden. Das Grundstück selbst ist unbebaut.



Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (blau) (Kartengrundlage: DFK 2022 © 2022 Gemeinde Bergen & Digitales Orthofoto 2020 © 2022 Bayernatlas)

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB geändert, da es sich beim Änderungsbereich um ein Außenbereichsgrundstück im Innenbereich handelt, das an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließt, vordergründig Wohnzwecken dienen soll und kleiner als 10.000 m² ist.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist.
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 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.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB geändert wird, ist ein Ausgleich i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen (s. Kap. 8 & 9).

4 Bestand und Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt im Süd-Westen des Ortsteils Lauter der Gemeinde Surberg. Nördlich und östlich grenzt das Grundstück an bebaute Siedlungsbereiche, die von Einfamilienhausstrukturen auf großzügigen Grundstücken geprägt sind. Im Süden und Westen des überplanten Grundstücks befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die als Mähwiese bewirtschaftet wird.

Der überplante Bereich umfasst 901 m² und ist durch eine starke Geländeneigung gekennzeichnet. Entsprechend dem digitalen Geländemodell im BayernAtlas steigt das Gelände von Süden nach Norden um ca. 5 m an, was einem Gefälle von 10,5 % entspricht. Von Westen nach Osten besteht zusätzlich ein Geländeunterschied von ca. 7 m, bzw. 12 % Gefälle. Das Grundstück erstreckt sich somit von einer Höhe von 586,30 m ü.NN an der südwestlichen Ecke des Grundstücks bis auf 594,50 m ü.NN im Nordosten. Das Grundstück ist unbebaut, die gepflegte Grasnarbe ohne Anzeichen von Verbuschung lässt auf eine regelmäßige Mahd schließen (BayernAtlas © 2022 StMFH, Geobasisdaten © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung; Online-Abfrage vom 06.04.2022).

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nördlich angrenzenden Ortsstraßen Staufenberg, bzw. Schulweg. Über diese ist das Grundstück an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Sie bieten ausreichende Kapazitäten für das geplanten Bauvorhaben.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD (Stand 19.09.2020) sind weder innerhalb noch im Umgriff des Planungsgebiets Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 06.04.2022). Die

nächsten Baudenkmale sind nördlich in über 275 m Entfernung zu finden (z. B. D-1-89-148-27 Gasthaus aus dem 17./18. Jahrhundert). Bodendenkmale sind über 1 km entfernt.

Laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Abfrage vom 06.04.2022) befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Eine Hochwassergefahrenfläche für HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem} ist für diesen Bereich nicht verzeichnet. Ebenso wenig liegt der Änderungsbereich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der gut 250 m entfernte Kohlgraben.

Innerhalb oder im näheren Umfeld des überplanten Grundstücks sind keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete (Online-Abfrage Umweltatlas vom 06.04.2022) verzeichnet. Östlich in ca. 150 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ (ID 8142-372). Große Teile dieser Fläche sind auch in der Amtlichen Biotopkartierung als „Mischwald südöstlich von Lauter (Nr. 8142-0047)“ verzeichnet. Im Westen, ca. 200 m entfernt, erstreckt sich mit dem „Kohlgraben südlich des Kohlbichls“ eine weitere Biotopfläche (ID8142-0046).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst ein bisher unbeplantes Außenbereichsgrundstück. Das überplante Grundstück grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Lauter Süd“, der 1978 aufgestellt wurde.

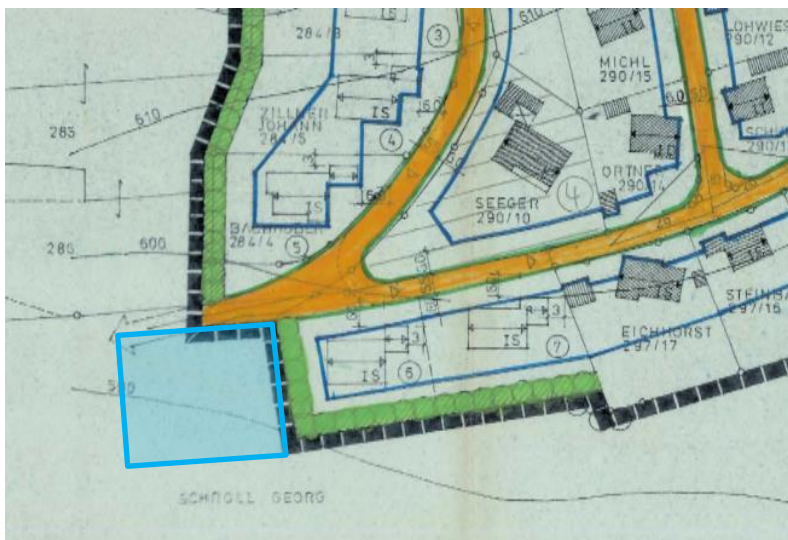


Abbildung 3:
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Lauter Süd“ (1978) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (blau)
(Quelle: Gemeinde 2022)

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Teil der landwirtschaftlichen Fläche, an welche das Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oed / Bergstraße“ anschließt (s. Abb. 4). Somit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

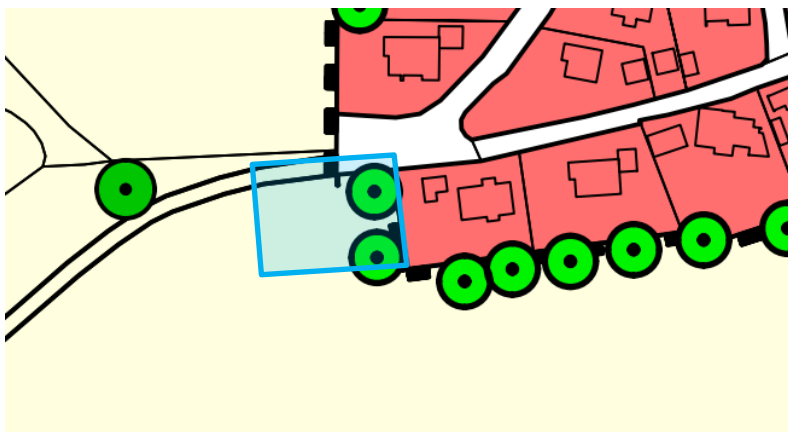


Abbildung 4:
Auszug des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergen (1990) mit 1. bis 6. Änderung und Kennzeichnung des Änderungsbereichs (blau)
(Quelle: Gemeinde 2021)

5 Planung

Für das überplante Grundstück liegt der Gemeinde ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage vor. Da das Grundstück unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lauters anschließt, soll die geplante Wohnbebauung trotz Randlage realisiert werden. Zu diesem Zweck muss der bestehende Bebauungsplan „Lauter Süd“ im Rahmen der vorliegenden Änderung erweitert werden.

6 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet neben dem Planteil Festsetzungen durch Text. Letztere beziehen sich nur auf geänderte und neue Festsetzungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung. Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Lauter Süd“ wird verwiesen. Im Folgenden werden lediglich die neuen und geänderte Festsetzungen erläutert.

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird analog zum bestehenden Bebauungsplan übernommen. Im Verfahren nach § 13b BauGB ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig, daher werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Orientierungswert Allgemeiner Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, wie zum Beispiel des Orts- und Landschaftsbildes findet nicht statt.

Im Sinne einer der vorhandenen Topographie angepassten Bebauung wird für das Planungsgebiet die zulässige Wandhöhe bergseitig WH(B) und talseitig WH(T) begrenzt. Sie wird von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB des jeweiligen Geschosses bis zum Schnittpunkt mit der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut gemessen.

Die Oberkante Fertigfußboden des Erd- und Obergeschosses werden aufgrund der vorhandenen Topographie auf NN (Normal Null) bezogen festgesetzt. Geringfügige Höhenabweichungen sind im Sinne eines Planungsspielraums und der bestmöglichen Nutzung des Grundstücks in Bezug auf die Hanglage zulässig. Die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche für das Grundstück wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich in ihrem Ausmaß an der umgebenden Bebauung orientiert und einen möglichst geringen Eingriff in Grund und Boden zum Ziel hat.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Für eine Abweichung besteht keine städtebauliche Notwendigkeit. Belichtung und Besonnung sind gewährleistet. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel des Orts- und Landschaftsbildes findet nicht statt.

Durch die eng gefassten Baugrenzen dürfen diese von Terrassen überschritten werden. Um die Versiegelung zu begrenzen, sind sie auf eine Grundfläche von insgesamt 70 m² beschränkt und dürfen nur im Süden und Westen des Hauptgebäudes errichtet werden.

Garagen und sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgelegten Flächen zulässig. Die Lage der Fläche für Garagen unterstützt kurze Erschließungswege und dient dem Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung. Der festgesetzte Aufstellraum vor Garagen und Carports entspricht Stellplatzsatzung der Gemeinde und stellt somit geordnete Straßenverhältnisse sicher.

Auf Grund der starken Geländeneigung sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs zulässig. Höhensprünge sind durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern

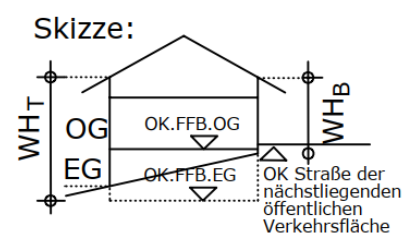


Abbildung 5:
Schematische Darstellung zur Berechnung der Wandhöhe

auszubilden. Für ein harmonisches Ortsbild sind sie aus Naturstein, Beton mit behandelter Oberfläche oder dauerhaft begrünt auszubilden und ab einer bestimmten Höhe durch einen Versatz zu gliedern. Zur Vermeidung des Eingriffs in die vorhandene Topographie des Nachbargrundstücks sind Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen, bzw. der Straße anzugleichen.

Zur Abrundung des Siedlungsbereichs ist an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Entsprechende Pflanzvorgaben mit Mindestanforderungen und Pflanzqualitäten stellen eine ausreichende Ein- und Durchgrünung für den Ortsrandbereich sicher.

7 Auswirkungen

Durch die Änderung wird ein Grundstück im Außenbereich, das an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die Nähe zur umgebenden Bebauung und den Bestimmungen zur Geländemodellierung hat die Änderung nur geringfügige Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Festsetzungen zur Grünordnung stellen trotz der Randlage eine harmonische Einbindung in die bestehende Siedlung sicher.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Bebauungsplanänderung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen. Des Weiteren besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft auf dem Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Die festgesetzte Baumpflanzung werden das Erscheinungsbild auf.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

8 Eingriffsbilanzierung

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht aufgestellt.

Da es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Verfahren nach § 13b BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

9 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. 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 besonders geschützter Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13b BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Der Eingriffsbereich umfasst einen Teil einer Mähwiese, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Auf der Fläche ist kein Gehölzbestand vorhanden. Im Norden und Osten schließt der Siedlungsbereich an. Schutzgebiete und Biotope sind über 220 m entfernt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ist somit nicht von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und besonders geschützten Arten auszugehen. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Surberg, den

.....
Michael Wimmer
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\22010_BP_Hausen\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22010 Begründung 7. Bplan Ändrg. Hausen.docx