

Gemeinde Söchtenau
Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan Nr. 1 „Söchtenau Nord“

10. Änderung 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: 08.04.2021

Projekt: 21002

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

1. Anlass der Änderung

Im Bereich der bebauten Grundstücke sind Änderungen geplant. Hier liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Daher muss der angrenzende Bebauungsplan zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geändert und auf diese Grundstücke erweitert werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde Söchtenau.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 139/5, 149/1 und 149/2, Gemarkung Söchtenau, Gemeinde Söchtenau.

3. Verfahren

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

Auch wenn hier für die beiden nördlichen Grundstücke kein Bebauungsplan vorliegt, so liegt der Bereich dennoch im Bebauungszusammenhang und kann daher als Innenentwicklung bewertet werden. Bisher unbebaute Außenbereichsgrundstücke werden nicht in Anspruch genommen. Im Übrigen erfolgte die Genehmigung der Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Die Grundstücke liegen am Ortsrand auf der Nord- und Südseite der Römerstraße. Sie sind jeweils mit einem Einzelhaus und Garagen bebaut.

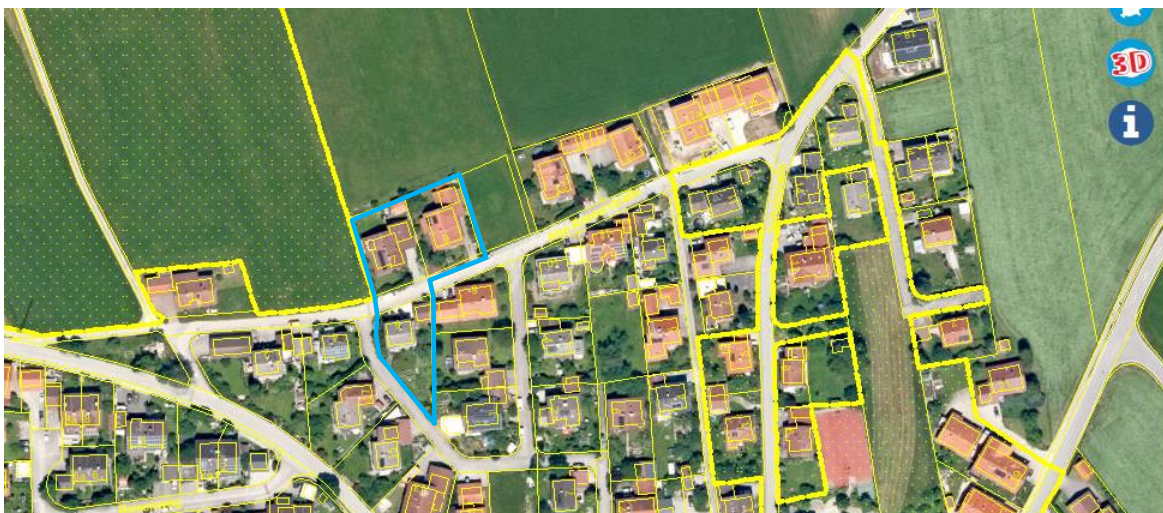


Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas



Abb. 2: Luftbild mit Änderungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet dar.

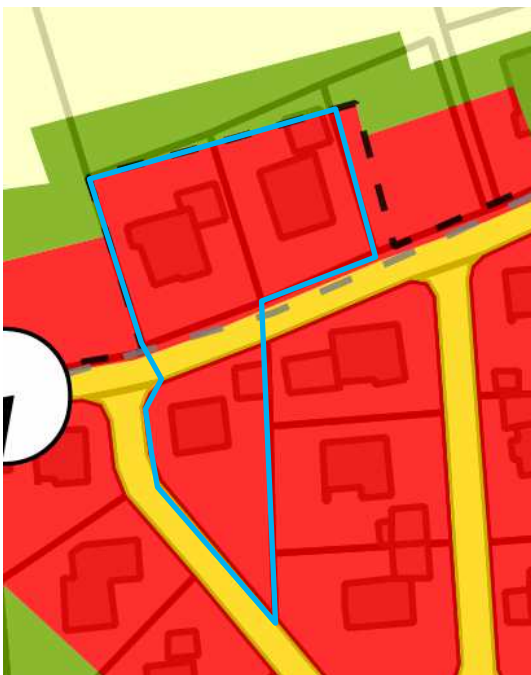


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich Bebauungsplan, Quelle: Gemeinde Söchtenau

Der Änderungsbereich liegt südlich der Römerstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 Söchtenau Nord, der Bereich nördlich der Römerstraße liegt außerhalb dieses Bebauungsplanes.

4.2 Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung bzw. wird die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch Aufstockung geschaffen.

Gleichzeitig wird die Voraussetzung für die Errichtung von Nebengebäuden und von offenen Freischwimmbecken geschaffen. Aufgrund der Geländesituation muss auch die Zulässigkeit von Stützmauern geregelt werden.

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzungen, die ein zur Ortsrandlage passendes Erscheinungsbild sichern. Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude erfolgte aufgrund eines Aufmaßes der bestehenden Gebäude.

5. Auswirkungen und Alternativen

Ortsbild

Die Gebäude bestehen bereits, so dass sich durch die Festsetzungen hier nichts Wesentliches verändert. Auch die Aufstockung des Gebäudes führt zu keiner wesentlichen Veränderung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die zusätzliche Nebengebäude sowie ermöglichen. Diese werden durch den Bebauungsplan so begrenzt, dass die Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert werden.

Da die Gebäude auf der Nordseite der Römerstraße bereits nahe an den Grundstücksgrenzen stehen, ist die Festsetzung einer Fläche für die Ortsrandeingrünung hier nicht sinnvoll möglich, daher verzichtet die Gemeinde hierauf. Ein zusätzlicher wesentlicher Eingriff in das Orts- oder Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Alternativen

Als Alternative kommt grundsätzlich die Nullvariante, also die Bewahrung des derzeitigen Zustandes ohne Bebauungsplan in Frage.

Damit wären die geplanten Nebenanlagen sowie Stützmauern nicht möglich. Das Erscheinungsbild der Grundstücke wäre im Wesentlichen unverändert. Auch die Nachverdichtung wäre nicht möglich.

Eine stärkere Verdichtung mit einer höheren Bebauung wäre denkbar, wurde aber aufgrund der Lage am Ortstrand nicht weiterverfolgt.

6. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

Schutzgebiete und Biotope:

In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder andere Schutzgebiete.

Aufgrund des Abstandes der Biotopflächen zum Geltungsbereich und der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotopflächen nicht zu erwarten.

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. 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.

Ein Eingriff in Gehölzbestände wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet. Es handelt sich um intensiv genutzte Gartenflächen mit Siedlungsgehölzen. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Fledermäuse sind ebenfalls nicht betroffen.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen, Gewässer für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind daher 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.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Söchtenau, den

.....
Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\21002_BP 1 Söchtenau\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Söchtenau Nord.doc