-Original-

Gemeinde Söchtenau
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 30 „Schwabering Ost“
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 11.03.2021
Projekt: 19065

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe Strasser

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

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Erforderlichkeit und Verfahren 1
2. Regional- und Landesplanung 1
3. Geltungsbereich 2
4. Bestand und Planung 2
   4.1 Bestand 2
   4.2 Planung 6
   4.3 Auswirkungen der Planung 9
      4.3.1 Orts- und Landschaftsbild 9
      4.3.2 Verkehr 9
      4.3.3 Technische Infrastruktur 9
      4.3.4 Immissionsschutz 10
   4.4 Alternativen 10
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen 10
6. Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis, Schutzgebiete 11
7. Artenschutzrechtliche Betrachtung 11

1. Anlass und Erforderlichkeit und Verfahren

Im Ortsteil Schwabering der Gemeinde Söchtenau soll neues Wohnbauland ausgewiesen werden. Hierdurch kann ein Beitrag zur Deckung des auch dort aktuell bestehenden dringenden Wohnungsbedarfes geleistet werden.

Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist hierfür die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im mit der BauGB Novelle 2017 neu eingeführten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, da es sich um eine Fläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 13b BauGB anschließt.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen ebenfalls vor:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen
- Ein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist gegeben
- Das Verfahren ist vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden
- die Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm
- durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH Flächen, Vogelschutzgebiete).

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

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Gemeinde ist bewusst, dass der Vorrang der Innenentwicklung und dem Flächenspargebot auch im Verfahren nach 13 b BauGB zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1 a Abs. 2 BauGB).

Adäquate nutzbare und auch zur Verfügung stehende (Innenbereichs-) Flächen sind im Ortsteil Schwabering, welcher einer von mehreren Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde ist, nicht vorhanden. Die Gemeinde hat hierzu eine Untersuchung durchgeführt, die als Anhang beigefügt ist.

Ein Wohngebäudeleerstand, nutzbare Baulücken und andere mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand und nochmaliger aktueller örtlicher Überprüfung nicht vorhanden.

Daher ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortes und damit auch für alle anderen weiteren Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde unbedingt erforderlich, neue Bauflächen zu schaffen.

2. Regional- und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie dem Regionalplan für die Region 11 (RP 11) sind insbesondere folgende Ziele genannt:

Söchtenau ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Die Gemeinde liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die bestehende Bebauung an, so dass das Anbindegebot eingehalten ist. Der Planung ist auch im Kontext der längerfristigen Gesamtentwicklung in diesem Ortsteil zusehen und stellt nur einen ersten, derzeit umsetzbaren, Schritt dieser Gesamtentwicklung dar.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Die Planung entspricht diesem Ziel.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Ortsteils.

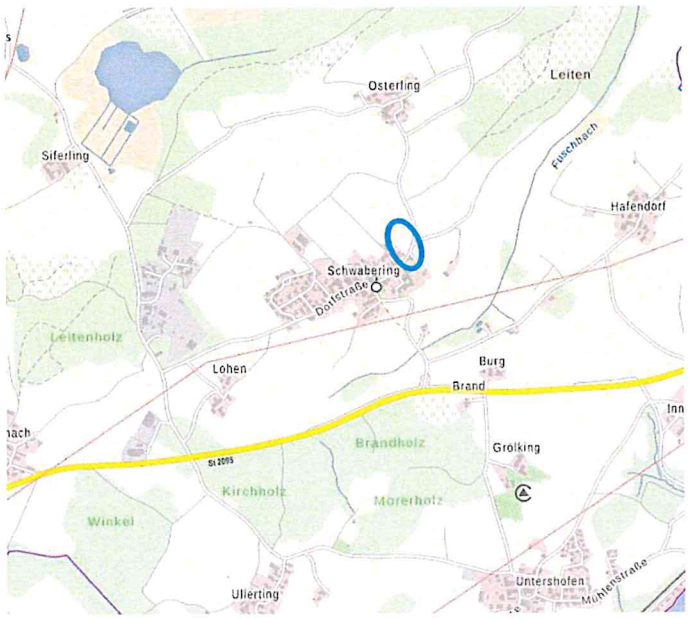

Abb. 1 Lage im Gemeindegebiet, Lageplan: Bayernatlas

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Der Geltungsbereich ist landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab.

Abb. 2 Auszug Luftbild mit Plangebiet, Quelle: Bayernatlas

Abb. 3 Auszug Luftbild mit Plangebiet, Quelle: Bayernatlas

Der Geltungsbereich grenzt an die Osterfinger Straße an, von der aus die Erschließung erfolgen kann.

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Online-Abfrage vom 03.07.2020)

Natur und Landschaft

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Nordöstlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von rund 135 m liegt das Biotop Nr. 8039-0154-001 „Feldgehölz nördlich Schwabering".
Aufgrund der Entfernung ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

Abb. 4 Auszug Luftbild mit Darstellung der Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch gelb umrandet) – Ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2020 BayLfU © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet LSG-00489.01 "Moor- und Tallandschaften bei Söchtenau"), befinden sich in einem Abstand von ca. 100 vom Planungsgebiet.

Im vorliegenden Fall können direkte Beeinträchtigungen der Schutzgebiete aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind nach derzeitiger Einschätzung ebenfalls nicht zu erwarten.

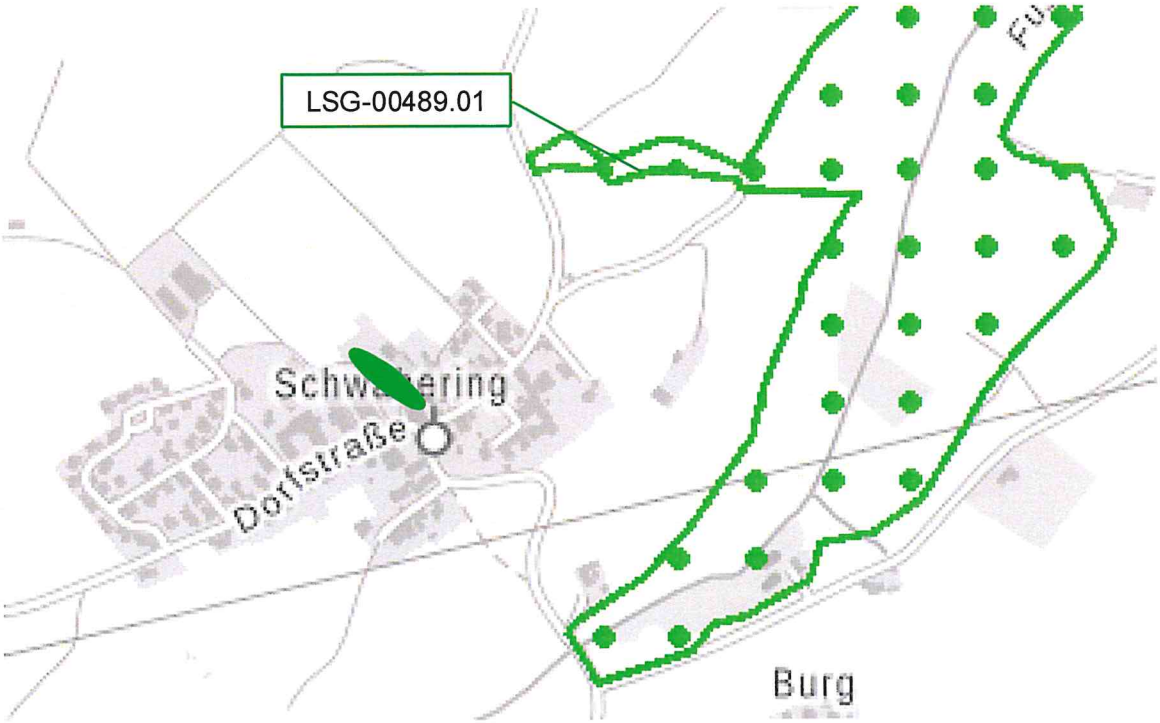

Abb. 5 Lage europäischer, nationaler und regionaler Schutzgebiete im Planungsumfeld mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch grün markiert) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das überplante Gebiet befindet sich entsprechend Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG des Bayerischen Landesamts für Umwelt weder in einem hochwassergefährdeten noch in einem wassersensiblen Bereich (Online-Abfrage vom 03.07.2020).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche dar, die westlich angrenzenden Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan kann im Verfahren nach § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

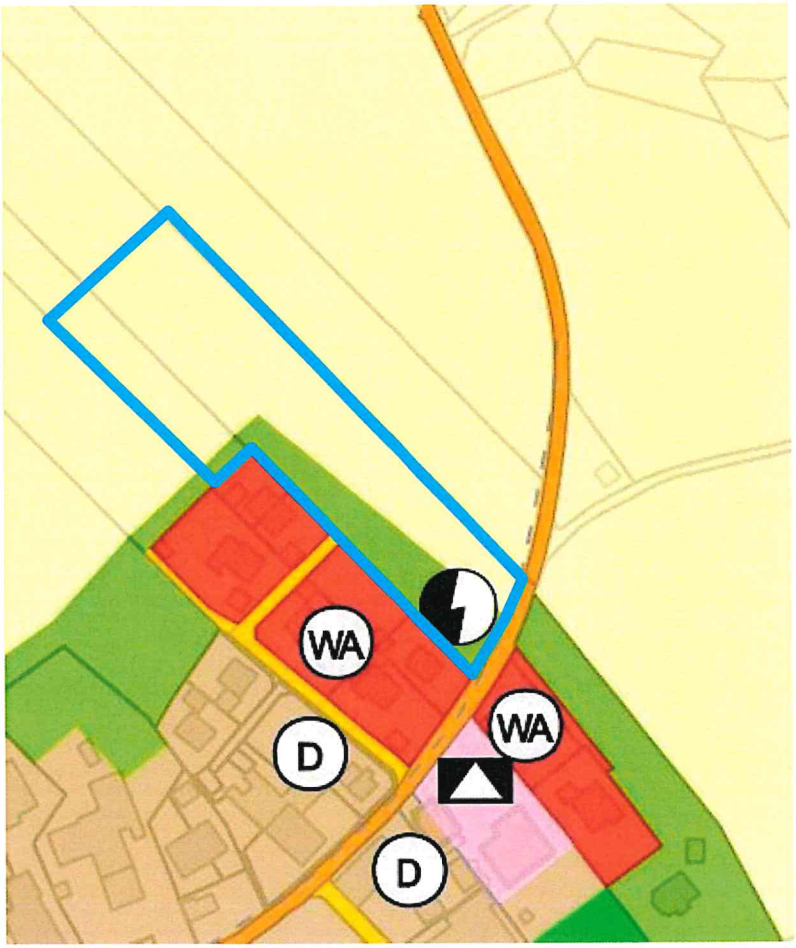

Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Söchtenau

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan.

Im Umfeld des geplanten Baugebietes gibt es keine Nutzungen, die Immissionskonflikte erwarten lassen.

4.2 Planung

Dieser Bebauungsplan stellt einen ersten Teil einer Gesamtentwicklung im östlichen Bereich des Ortsteils Schwabering dar. Insgesamt ist längerfristig eine Abrundung geplant. Die Gemeinde verfolgt dabei das grundsätzliche Ziel, eine bauliche Entwicklung in allen Ortsteilen zu ermöglichen. Kurzfristig sind jedoch nur die Grundstücke des derzeitigen Geltungsbereiches für eine Bebauung verfügbar. Dennoch verfolgt die Gemeinde die gesamte Entwicklung. Die Gesamtstrategie hat die Gemeinde in der als Anlage beigefügten „Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen für Wohnen" erläutert.

Abb. 7 schematische Darstellung der geplanten Gesamtentwicklung in Schwabering, Quelle Luftbild: Bayernatlas

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept sieht eine gemischte Bebauung aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern vor. Auf diese Weise kann ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Wohnformen, unterschiedliche Verdichtung sowie unterschiedliche Grundstücksgrößen geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Osterfinger Straße. Von hier aus wird eine neue Straße in Richtung Norden geplant. Diese kann für die angedachte Gesamtentwicklung später in Richtung Norden weitergeführt werden, daher wird sie bis zur Nordgrenze des Plangebietes festgesetzt, auch wenn sie im ersten Bauabschnitt nicht bis dort hergestellt werden muss. Zur bestehenden Bebauung erfolgt ein Anschluss an den Nußbaumweg sowie eine weitere Anbindungsmöglichkeit nach Westen für die spätere Erweiterung der Bebauung. Der Bebauungsplan setzt hierzu die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser ist eine private Erschließungsstraße festgesetzt, die lediglich der privaten Erschließung der einzelnen Gebäude dient. Anstelle der Reihenhäuser sind auch Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass den Bauherren ein ortsplanerisch vertretbarer Spielraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt. Für die Garagen und Stellplätze ist es ortsplanerisch nicht erforderlich, die genaue Stellung auf den Grundstücken festzusetzen. Um eine Ungleichgewicht zwischen Garagen und Wohngebäuden zu vermeiden ist die Größe der Grundfläche für Garagen festgesetzt: für bis zu 2 Wohneinheiten beträgt sie bis zu 50 qm, für jede weitere Wohneinheit sind zusätzlich 25 qm Grundfläche zulässig.

Für die einzelnen Bauräume ist die Höhenlage der EG Fußböden bezogen auf Meter über Normalhöhenull als Obergrenze festgesetzt. Damit ist eine eindeutige und nachvollziehbare Höhe festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe wird mit 6,80 m festgesetzt. Damit ist eine teilweise Nutzung des Dachgeschosses möglich. Dies folgt dem Gedanken, Baugrund möglichst gut auszunutzen und somit letztlich einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine größere Baugrenze festgesetzt. Es handelt sich hier um ein Grundstück in Besitz der Gemeinde, die sich hier die künftige bauliche

Entwicklung noch offenhalten möchte. Daher ist der Bebauungsplan in diesem Bereich noch offener gestaltet und bietet einen größeren Spielraum.

Aus dem gleichen Grund wurde die GRZ mit der Obergrenze nach Baunutzungsverordnung, also mit 0,4 festgesetzt.

Für Reihenhäuser ist es erforderlich, hier abweichend eine höhere Grundflächenzahl zuzulassen. Damit wird die in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zunächst zulässige GRZ von 0,4 überschritten. Dies ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO unter den dort geregelten Voraussetzungen aber zulässig. Nach dieser Vorschrift kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Solche städtebaulichen Gründe und ausgleichende Umstände liegen hier vor:

Städtebauliche Gründe:
Ziel der Gemeinde ist in diesem Bereich die Schaffung verdichteter Wohnformen, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und um unter Beachtung einer städtebaulich verträglichen Bebauung möglichst viele Wohnungen bereitstellen zu können. Eine Möglichkeit hierfür ist die Errichtung von Reihenhäusern. Reihenmittelhäuser sind aber durch einen im Verhältnis zu den Eckhäusern geringen Grundstücksanteil gekennzeichnet, was naturgemäß zu einer höheren GRZ führt, wenn die Grundstücke für die einzelnen Reihenhäuser real geteilt werden. Dies soll durch die getroffene Festsetzung zur GRZ in diesem Bereich auch ermöglicht werden, weil die Gemeinde ein differenziertes Angebot an Wohnformen schaffen möchte.

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse:
Die festgesetzte GRZ führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Insbesondere ist trotz dieser Festsetzungen auch eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets im allgemeinen und der Reihenhäuser im Besonderen sichergestellt. Durch die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO ist außerdem eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke sichergestellt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:
Der Bereich der Reihenhäuser umfasst nur einen Teilbereich des gesamten Baugebietes. Die Gesamtheit der getroffenen Festsetzungen führt dazu, dass durch die Bebauung dieses Bereiches dennoch eine maximale GRZ von 0,4 erreicht werden kann. Eine GRZ von 0,4 kann demnach zwar auf einzelnen in dieser Fläche neu zu bildenden Grundstücken bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Bezogen auf diese gesamte Fläche wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelte Obergrenze einer GRZ von 0,4 aber nicht überschritten. Deshalb sind mit den insgesamt getroffenen Festsetzungen auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auch im Hinblick auf die Grundstücksversiegelung, nicht verbunden.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten. Damit sind zum einen die Belange der Nachbarn gewahrt, um anderen ist eine angemessene Belichtung der Gebäude gewährleistet.

An der Nordseite des Geltungsbereiches ist eine 5 m tiefe Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt. Da dieser Bebauungsplan nur den ersten Schritt einer Gesamtentwicklung darstellt, verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung auf den anderen Seiten. Klar ist aber, dass an den späteren endgültigen Ortsrändern solche Flächen festgesetzt werden müssen. Entlang der Erschließungsstraße ist eine 2 m tiefe Grünfläche festgesetzt. Hier ist es aufgrund der einzuhaltenden Pflanzabstände nicht möglich, Bäume zu pflanzen. Daher sind hier Strauchpflanzungen festgesetzt, die bei einer späteren Erweiterung das Baugebietes nach

Osten eine gliedernde Funktion innerhalb des Gesamtgebietes übernehmen können. Ergänzend ist auf den privaten Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraße jeweils eine Baumpflanzung festgesetzt. Diese Festsetzungen minimieren insgesamt den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, so dass sich durch die Bebauung das Orts- und Landschaftsbild verändert.

Zur Minimierung des Eingriffes sind die oben beschriebenen Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Auch die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, die dem Geländeverlauf folgt, trägt zur Minimierung des Eingriffes bei.

Die verbleibenden Eingriffe nimmt die Gemeinde in Kauf, da das Bauland aktuell dringend benötigt wird und dieser erste Abschnitt im Zusammenhang mit der geplanten Gesamtentwicklung zu sehen ist.

4.3.2 Verkehr

Der durch die Neuplanung entstehende Verkehr wird ganz überwiegend über die Osterfinger Straße abfließen. Diese ist als Hauptverbindung hierfür geeignet. Dies gilt auch für den durch die geplante Gesamtentwicklung zu erwartenden Verkehr.

Neben dem Anschluß an das Hauptverkehrsnetz legt die Gemeinde auch Wert darauf, innerhalb des Baugebietes kurze Wege und eine möglichst gute Durchlässigkeit zu schaffen. Daher sind für die spätere Erweiterung bereits nach Westen Anschlussmöglichkeiten vorgesehen.

4.3.3 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Diese bietet ausreichende Kapazitäten. Die innere Erschließung muss neu erstellt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Gemeinde Söchtenau.
Die Stromversorgung übernimmt die Bayernwerk AG.
Abwasser wird über das gemeindliche Kanalnetz abgeleitet.
Die Müllabfuhr übernimmt der Landkreis Rosenheim.

Nach dem Baugrundgutachten der Geoplan GmbH vom 15.05.2020 ist eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser direkt in den Mutterboden bzw. die bindigen Sedimente nicht möglich, da diese Schichten gering wasserdurchlässig sind. Die darunter anstehenden Kiese eignen sich mit einem kf-Wert von 10^{-5} hingegen mäßig zur Versickerung.

Daher wird in der neuen Erschließungsstraße ein Hauptkanal DN 300 eingelegt (Vollsickerrohr). An diesen Kanal werden die RW-Hausanschlüsse mit Absetzwirkung (somit kein durchlaufendes Gerinne) und bereits bauseits eingebauter Drossel (1l/sec) sowie die Straßeneinläufe angeschlossen.
Im Einmündungsbereich der geplanten Straße in die Osterfinger Straße wird der neue Kanal aufgrund der Topografie eine Tiefe von ca. 4 m bis 4,50 m erreichen. In der Osterfinger Straße befindet sich ca. 150 m nach der Einmündung ein bestehender RW-Betonkanal, an den angeschlossen wird. Dieser Kanal zweigt am Tiefpunkt in einen bestehenden großen Graben auf den Flurstücken 3694, 3694/1 und 3693/2 ab. Dieser kann auch als Regenrückhaltebecken genutzt werden. Am Tiefpunkt des Grabens befindet

sich ein Überlauf mit einer bestehenden Rohrleitung, die zum Fuschbach führt, in den abschließend abgeleitet wird.

4.3.4 Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung Immissionskonflikte ausgelöst werden. Weitergehende Untersuchungen hierzu sind nicht erforderlich.

4.4 Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also keine Bebauung dieser Fläche. Bei dieser Variante wäre eine Schaffung von Bauland im Ortsteil Schwabering nicht möglich, da aktuell keine anderen Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Insgesamt eignet sich auch nur der östliche Bereich von Schwabering für eine bauliche Entwicklung. Daher verfolgt die Gemeinde auch hier ein längerfristiges Ziel der Baulandentwicklung.

Für die Fläche selbst wurden Varianten mit unterschiedlicher Verdichtung untersucht. Die ursprüngliche Idee mit größeren Einfamilienhäusern wurde dabei verworfen, da bei dieser Variante nur wenige Grundstücke zur Verfügung gestellt werden könnten.

Daher hat sich die Gemeinde für die nun vorliegende Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Verdichtung entschieden, um ein möglichst breites Angebot schaffen zu können.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

<u>Schutzgut Mensch</u>

- Eingrünung des Planungsbereichs.
- Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzung von Baumpflanzungen

<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u>

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzung von Baumpflanzungen
- Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten von Gehölzen
- Reduzierung der Barrierewirkung von Einfriedungen für Tiere durch Einhaltung eines Freiraumes von mind. 0,1m zwischen Boden und Zaun, Ausschluss von Sockeln bei Einfriedungen.

<u>Schutzgut Boden</u>

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung von zulässigen Grundflächen für Gebäude und Nebenanlagen
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze

<u>Schutzgut Wasser</u>

- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Versickerung der Dachflächenwässer zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.

<u>Schutzgut Klima/Luft</u>

- Verbesserung des Kleinklimas durch Eingrünung des Planungsbereichs.

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der Höhenentwicklung
- Ortsrandeingrünung
- Eingrünung des Planungsgebiets durch Pflanzgebote
- Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

Mit der aufgezeigten Planung und den möglichen Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen erfolgt gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Gleichzeitig wird eine ortsverträgliche Nachverdichtung erzielt.

6. Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis, Schutzgebiete

Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13b BauGB die Eingriffsregelung nach BauGB nicht anzuwenden.

Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu betrachten ist, liegt nicht vor.

7. Artenschutzrechtliche Betrachtung

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).

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biogeografische Region	kontinental
Großlandschaften	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheiten (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheiten (Meynen/Schmithüsen et.al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheiten (ABSP)	038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

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 lokale Population verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 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 Geltungsbereich ist landwirtschaftlich genutzt (Acker/Grünland). Es liegt kein Gehölzbestand mit der Funktion für Quartiere vor, so dass keine Beeinträchtigung von

Tieren, wie zum Beispiel Vögel oder Fledermäuse, zu erwarten sind. Ebenso fehlen weitere Strukturen oder Habitatrequisiten (Altgrasfluren, Kies-/Sandflächen, Hochstaudenfluren für Amphibien und Reptilien). 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.

Söchtenau, den 22.04.2021

BAYERN GEMEINDE SÖCHTENAU

.....

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Untersuchung der Gemeinde Söchtenau zum Wohnungsbau

F:\PROJEKTE\19065_BP Schwabering Ost\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begruendung-Umweltbericht\Begründung BP Schwabering.docx