



Bebauungsplan Nr. 16 „Untershofen “

12. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 02.06.2025

Projekt: 25029

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	1
4. Bestand	1
5. Planung	5
6. Auswirkungen und Alternativen	5
6.1 Ortsbild	5
6.2 Landschaftsschutzgebiet	5
6.3 Technische Infrastruktur	5
6.4 Immissionsschutz	5
6.5 Alternativen	5
7. Eingriffsbilanzierung	6
8. Artenschutzrecht	6

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Änderungsbereich soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Chieming ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G).

Es handelt sich hier nicht um eine neue Siedlungsfläche, so dass das landesplanerische Anbindegebot hier nicht einschlägig ist.

3. Verfahren

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

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

Im beschleunigten Verfahren ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

4. Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich in Untershofen an der Mühlenstraße.

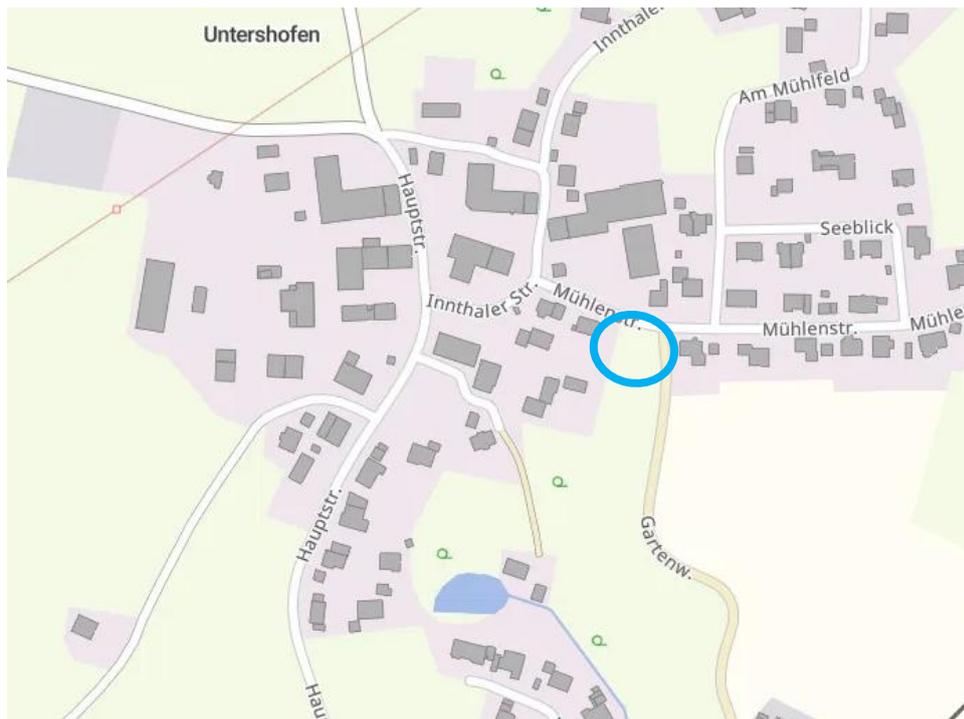


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „Untershofen Mitte“ in der Urfassung.

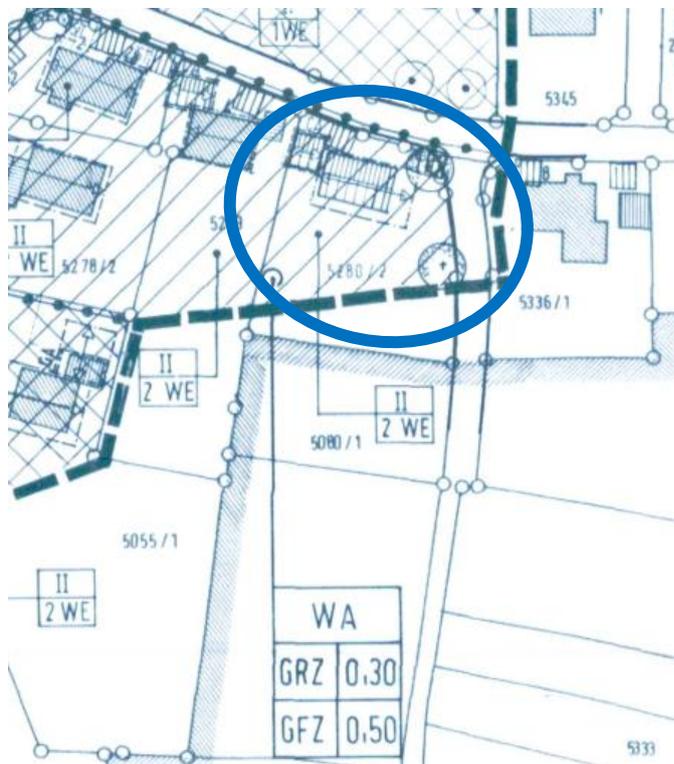


Abb. 2 Auszug Urbebauungsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Söchtenau



Abb. 3 Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Bayernatlas

Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut und wurde temporär als Lagerfläche genutzt.

Im Umfeld befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Nördlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, südlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an.

Der Änderungsbereich liegt weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU ergibt sich kein Hinweis auf eine Gefährdung bei Starkregen.



Abb. 4 Auszug Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut – ohne Maßstab
Quelle: LfU

Denkmäler

Im näheren oder weiteren Umfeld gibt es kein Bau- oder Bodendenkmal.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutz oder europäische Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Schutz des Simssees und seiner Umgebung (LSG-00111.01). Das LSG ist nur in einem Randbereich betroffen.

Die Planung steht jedoch den in der Schutzgebietsverordnung genannten Schutzzwecken nicht entgegen oder verändert den Charakter des Gebiets.



Abb. 5 Luftbild mit LSG – ohne Maßstab

Quelle: Bayernatlas

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bereits jetzt im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes.

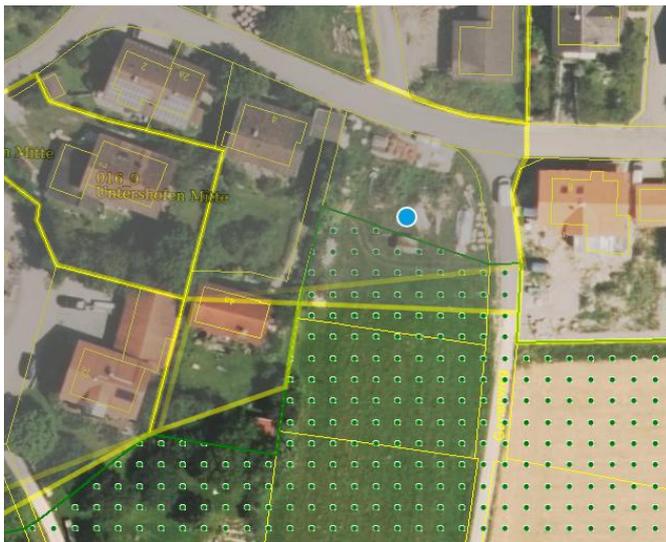


Abb. 6 Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan und LSG – ohne Maßstab

Quelle: Bayernatlas

5. Planung

Die Baugrenze wird vergrößert und nach Süden verschoben, um ausreichend Platz für Stellplätze und Garagen zu schaffen.

Die Wandhöhe wird von bisher 5,70 m auf 6,20 m erhöht, um die Nachverdichtung zu fördern. Zusätzlich wird der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe festgesetzt. Dieser liegt in etwa auf der Höhe der angrenzenden Fahrbahn.

Aus städtebaulichen Gründen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist festgesetzt, dass das Gelände an die Erdgeschoßhöhe des Gebäudes anzugleichen ist.

Die Erschließung ist über die Mühlenstraße gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Soweit Festsetzungen nicht geändert werden, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 in der Urfassung. Die bisher geltende GRZ von 0,3 bleibt somit unverändert.

6. Auswirkungen und Alternativen

6.1 Ortsbild

Die Veränderungen haben insgesamt nur unwesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild, da es sich hier um eine Entwicklung im bebauten Ortsbereich handelt und der Bebauungsplan hier auch bisher ein Baurecht festgesetzt hat.

Im östlich angrenzenden Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von 6,50 m zulässig, so dass die Erhöhung der Wandhöhe auf 6,20 m nicht den Rahmen der Umgebung verlässt.

6.2 Landschaftsschutzgebiet

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ragt das Baufeld im Randbereich in das Landschaftsschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bereits derzeit im LSG, er bleibt unverändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes im äußersten Randbereich des LSG werden keine negativen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes erwartet. Die Festsetzung zum Angleichen des Geländes trägt ergänzend dazu bei, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

6.3 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung.

Das Abwasser kann über die gemeindliche Kanalisation abgeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung.

Die Stromversorgung erfolgt über die Fa. Stern, Bad Endorf.

6.4 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, der innerhalb eines Dorfgebietes liegt. Die Baugrenze des Änderungsplanes ist weiter vom Betrieb entfernt als die des Urbebauungsplanes. Daher entsteht mit der Änderung kein zusätzlicher Konflikt durch Geräusche oder Gerüche aus der landwirtschaftlichen Nutzung.

6.5 Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes. Damit wäre die geplante Nachverdichtung nicht möglich.

Eine stärkere Nachverdichtung, z. B. mit einer größeren Wandhöhe, ist ortsplanerisch nicht verträglich.

7. Eingriffsbilanzierung

Da es sich beim geplanten Umbau um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

8. 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.

Der Änderungsbereich ist landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Wesentliche Strukturelemente für prüfrelevante Arten fehlen: Halb- oder Trockenrasen, Magerrasen, Hochstaudenfluren, zur Eiablage geeignete Bodenbereiche, Gewässer usw. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich um Siedlungsgehölze oder Nadelgehölze ohne wesentliche Qualität.

Die Lebensraumeignung für Vögel, Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien ist sehr gering, bzw. nicht vorhanden. Das Vorkommen prüfrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbestände kann somit ausgeschlossen werden, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) ist nicht erforderlich.

Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Söchtenau, den

.....
Summerer, Erster Bürgermeister