

Gemeinde Nußdorf
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan
„Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“

2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Entwurf

Datum: 16.12.2024

Projekt: 24003

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung	1
2. Geltungsbereich	1
3. Verfahren	1
4. Bestand und Planung	1
4.1 Bestand.....	1
4.2 Änderung.....	3
4.3 Auswirkungen und Alternativen	3
5. Eingriffsbilanzierung	4
6. Artenschutzrecht.....	4

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Der Bebauungsplan lässt in der Fassung der 1. Änderung innerhalb des damaligen gesamten Änderungsbereiches die Nutzung als Katastrophenschutzzentrum und als Bauhof fest, ohne dies räumlich zu gliedern.

Die Gemeinde möchte nun den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen differenzierter untergliedern, um so insbesondere gegenüber den südlich gelegenen Anwesen eine Verbesserung hinsichtlich des Immissionssschutzes zu erreichen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der geänderten gemeindlichen Planungsziele ist hierzu die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 779/2 (T) und 779/4, Gemarkung Nußdorf, Gemeinde Nußdorf.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Hauptortes im Bereich des Kreisbauhofes.

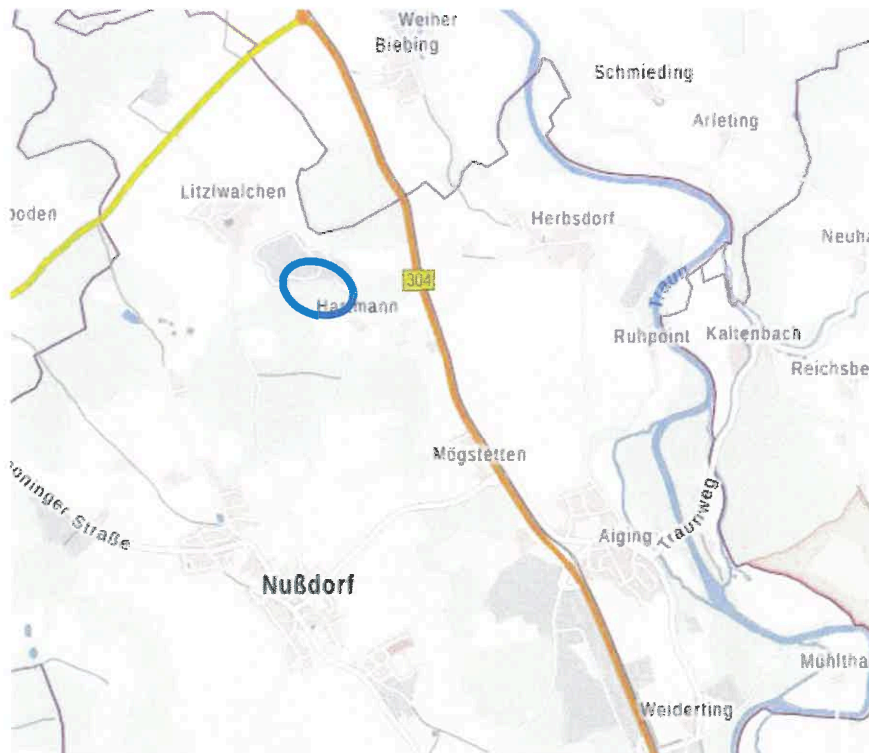


Abb. 1: Lageplan mit Plangebiet, Quelle: Bayernatlas

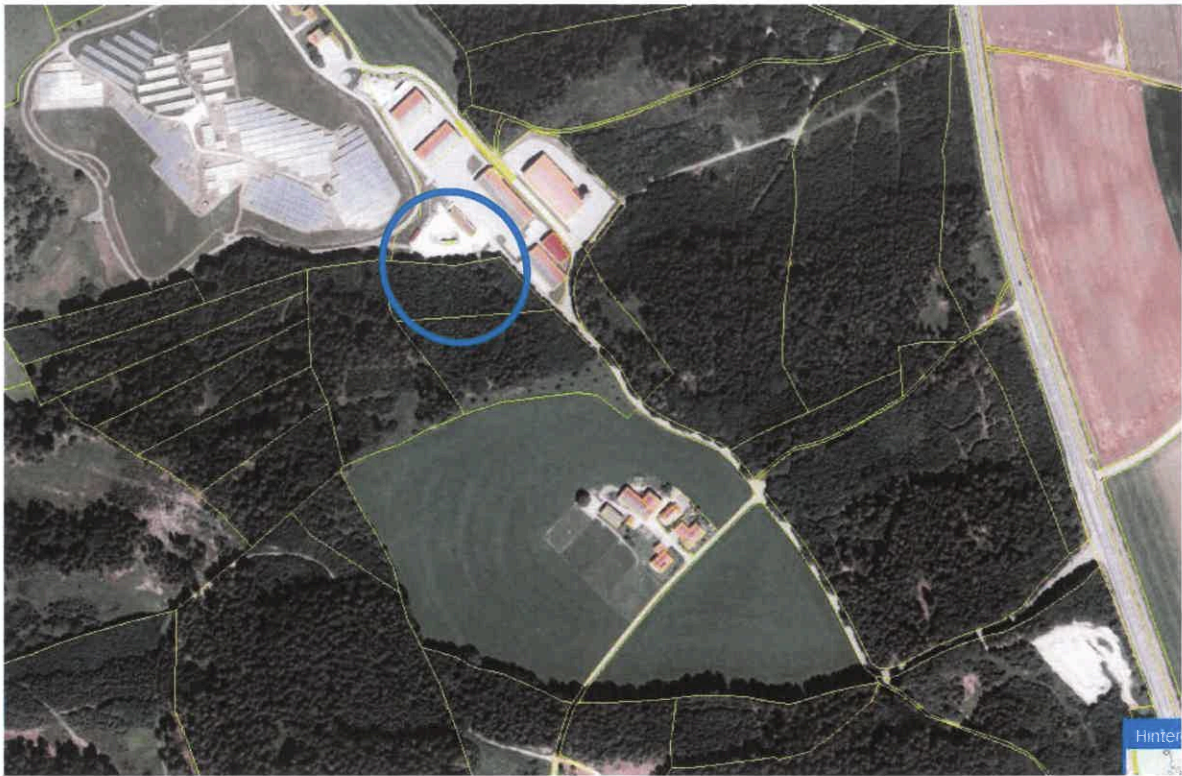


Abb. 2: Luftbild mit Lage Plangebiet, Quelle: Bayernatlas

Für das Plangebiet liegt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ aus dem Jahr 2022 vor.

Der Wald ist noch nicht gerodet, die Rodung ist aber auf der Grundlage der 1. Änderung zulässig.

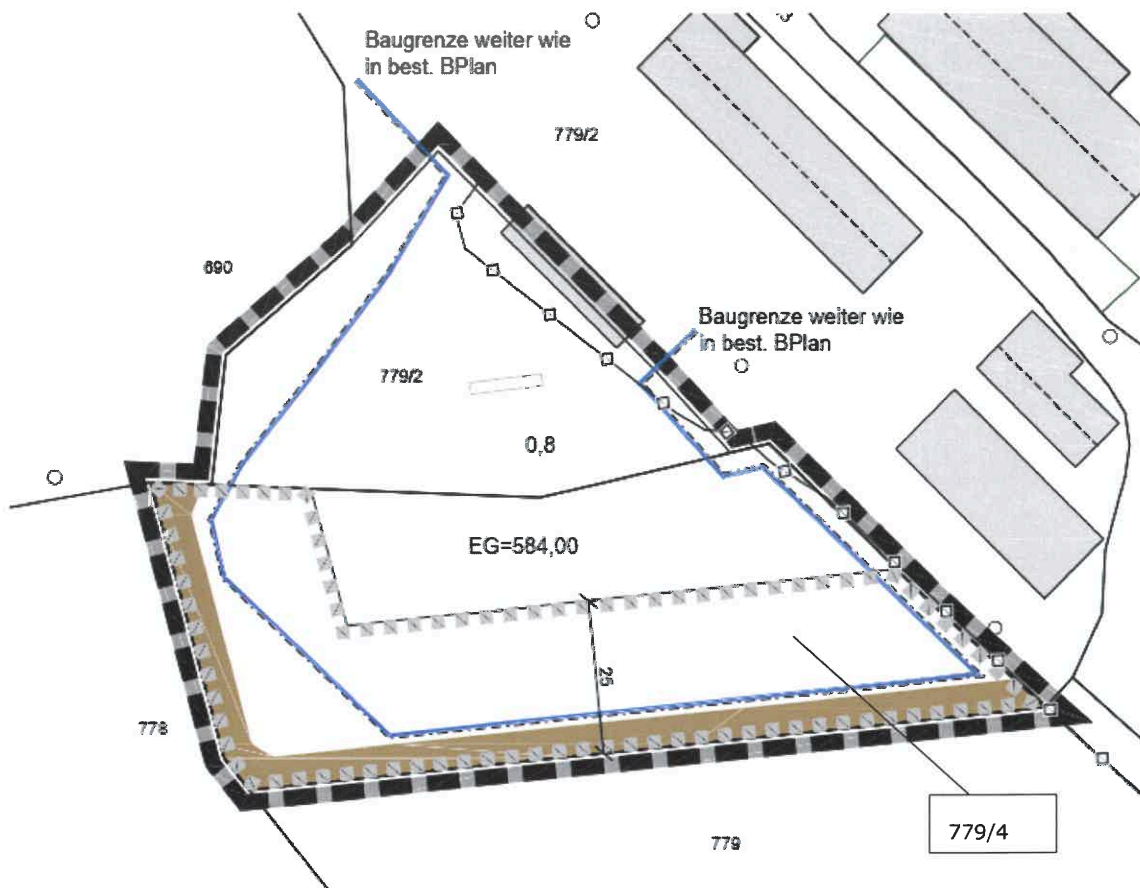


Abb. 3: Auszug 1. Änderung Bebauungsplan, Quelle: Gemeinde Nußdorf

Der Änderungsbereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bauhof des Landkreises Traunstein sowie Katastrophenschutzzentrum festgesetzt. Beide Nutzungen sind innerhalb des Änderungsbereiches zulässig.

4.2 Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist die Differenzierung der Nutzungen:

Im nördlichen Teilbereich sind sowohl der Kreisbauhof als auch das Katastrophenschutzzentrum zulässig, im südlichen Teilbereich ist ausschließlich die Nutzung als Katastrophenschutzzentrum zulässig. Dieses wird nur temporär genutzt. Es wird auch klargestellt, dass eine Tiefgarage zulässig ist. Für die Tiefgarage gilt die Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung jedoch nicht.

Hierzu werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst.

Ein separater Freiflächengestaltungsplan ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, daher gelten die entsprechenden Hinweise des Urbebauungsplanes und der 1. Änderung hier nicht.

4.3 Auswirkungen und Alternativen

Orts- und Landschaftsbild

Die Nutzungsdifferenzierung hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Verkehr

Die Nutzungsdifferenzierung hat im Vergleich zur 1. Änderung keine Auswirkungen auf die zu erwartenden Verkehrsmengen.

Immissionen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der südliche Teil des Änderungsbereiches tatsächlich lediglich temporär, also sehr unregelmäßig, im Rahmen von Einsätzen oder Übungen genutzt. Damit entstehen hier Geräuschemissionen nur während der Nutzungszeit des Katastrophenschutzzentrums und nicht dauerhaft wie beim Kreisbauhof. Damit wird der Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes deutlich verbessert. Eine Festsetzung von Nutzungszeiten im Bebauungsplan ist rechtlich nicht zulässig.

Alternativen

Die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen, also die Nullvariante, ist eine denkbare Variante. Hierbei könnte der gesamte Bereich der 1. Änderung jeweils vollständig durch den Bauhof oder das Katastrophenschutzzentrum belegt werden.

Das Ziel, die Nachbarn besser zu schützen, könnte nicht erreicht werden.

Grundstückseigentümer

Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum des Landkreises Traunstein.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes tritt für den Bereich des Grundstückes 799/2 keine Veränderung ein, da hier nach wie vor beide Nutzungen zulässig sind.

Auf dem Grundstück 799/4 ist mit dieser Bebauungsplanänderung nur noch das Katastrophenschutzzentrum zulässig, nicht mehr jedoch die Nutzung als Bauhof. Daher führt die Änderung des Bebauungsplanes zu einem Entzug eines Teiles des bisher vorhandenen Bau-rechtes, was grundsätzlich zu Entschädigungsansprüchen seitens des Eigentümers führen kann.

Nach Kenntnis der Gemeinde war bereits zum Zeitpunkt der 1. Änderung geplant, auf dem Grundstück Flurnummer 799/4 lediglich das Katastrophenschutzzentrum zu errichten. Hieran hat sich nach Kenntnis der Gemeinde auch bisher keine Veränderung ergeben. Insofern setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes dieses Konzept lediglich genauer räumlich differenziert fest.

Daher wertet der Gemeinderat das Interesse, den Immissionsschutz zu verbessern, für ausreichend wichtig, um das Interesse des Eigentümers an der Umsetzung des Bau-rechtes im bisherigen Umfang überwinden zu können, zumal dieser nach Kenntnis der Gemeinde bisher auch keine andere Planungsabsicht hatte.

5. Eingriffsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Es wird damit kein zusätzlicher Eingriff begründet, so dass auch kein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen ist.

6. 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.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2021 erfasst und bewertet. Hier haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 29.06.2021 kann weiterhin zur Beurteilung herangezogen werden.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit nach wie vor 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.

Nußdorf, den ...2.9..JAN..2026



Toni Wimmer, Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\24003_BP Bauhof\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung_2 Änderung Bauhof.docx