



Bebauungsplan „Aiging Nord“

5. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 15.01.2024

Projekt: 23060

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Heigenhauser

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
1 Anlass und Erforderlichkeit	1
2 Verfahren	1
3 Geltungsbereich und Lage im Raum	1
4 Ausgangssituation	3
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten	4
5 Begründung der Festsetzungen	5
6 Auswirkungen der Planung	6
7 Artenschutzrecht	7

1 Anlass und Erforderlichkeit

Im Ortsteil Aiging plant eine ansässige Familie die Aufstockung der bestehenden Garage für Wohnzwecke. Dadurch soll im Sinne der Nachverdichtung eine zusätzliche Wohneinheit im Obergeschoss entstehen, die von den Eigentümern selbst genutzt wird.

Das überplante Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aiging Nord“. Da im Bereich der geplanten Aufstockung eine Garage festgesetzt und eine Wohnnutzung somit ausgeschlossen ist, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innentwicklung, sodass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt.

Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von Wohnraum im Bestand. Das Vorhaben entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

2 Verfahren

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

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

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- 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 BIm-SchG zu beachten sind.

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Aiging in der Gemeinde Nußdorf. Dabei handelt es sich um ein bebautes Grundstück im Siedlungszusammenhang. Im Norden grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

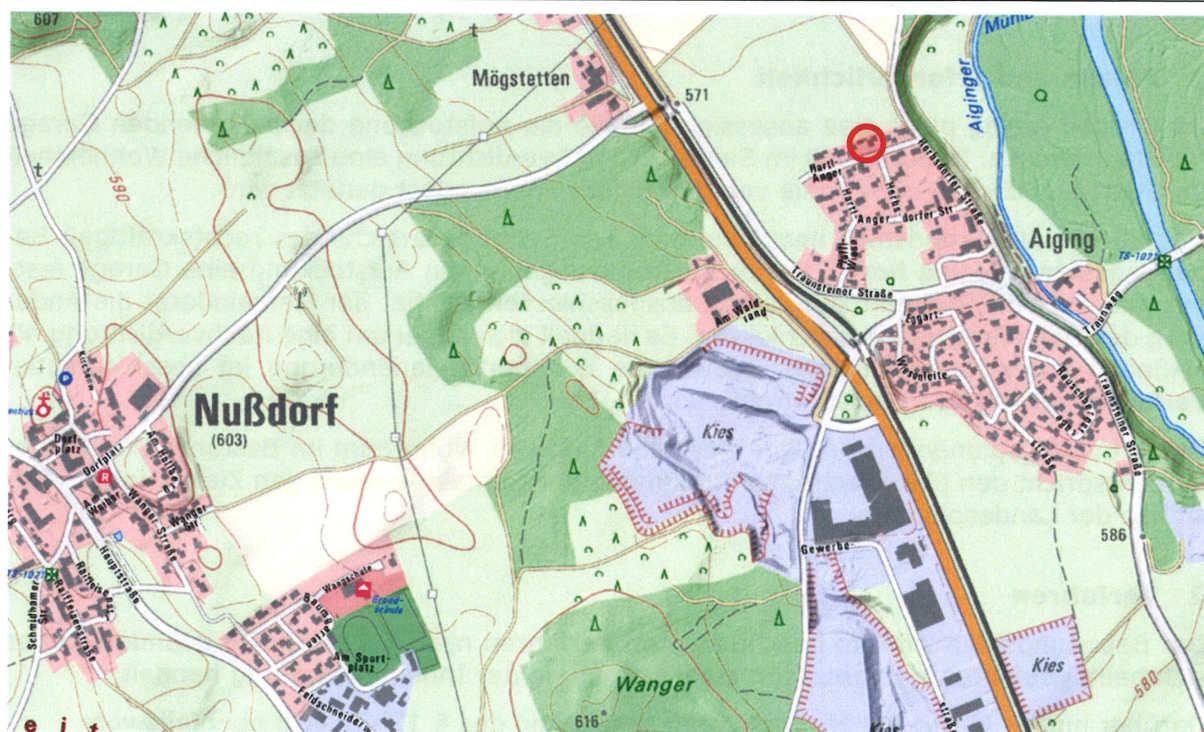


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung, Euro-
Graphics

Der Geltungsbereich umfasst das ca. 800 m² große Grundstück Flur Nr. 1448/3. Auf dem betroffenen Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und mehrere Nebenanlagen, u.a. zur Holzlagerung. Die unbebauten Grundstücksbereiche sind durch die Haus- und Nutzgartennutzung anthropogen überprägt und weisen eine übliche Hausgartenbepflanzung auf. Im südwestlichen Grundstücksteil befindet sich ein Trafohäuschen (Transformatorstation).

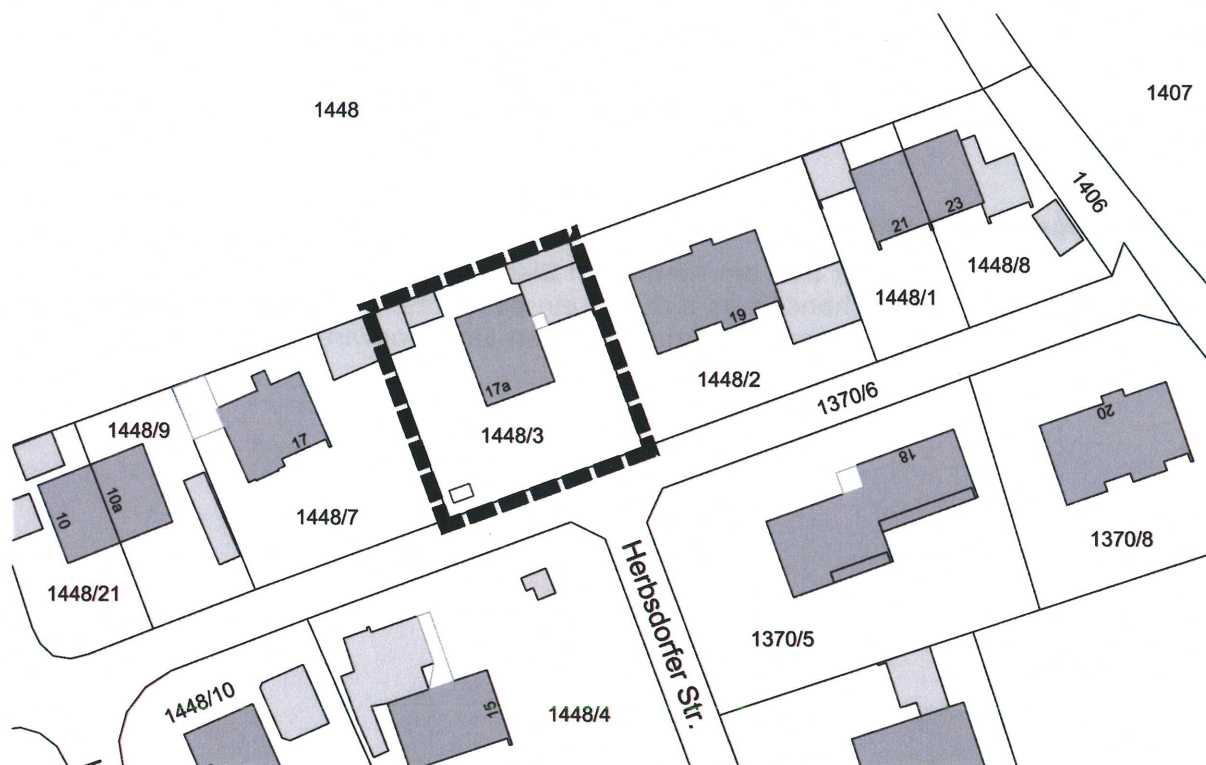


Abb. 2 Übersicht Geltungsbereich (schwarz)

Quelle: DFK © 2023 Gemeinde Nußdorf

4 Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aiging Nord“ aus dem Jahr 1990 ist für das überplante Grundstück ein zweigeschossiges Einzelhaus in offener Bauweise sowie eine Garage mit Grenzwand zulässig. Im Bebauungsplan wird auch eine 20-KV-Freileitung einschließlich Sicherheitszone und das auf dem Grundstück befindliche Trafohäuschen dargestellt. Die 20-KV-Leitung ist heute nicht mehr vorhanden.

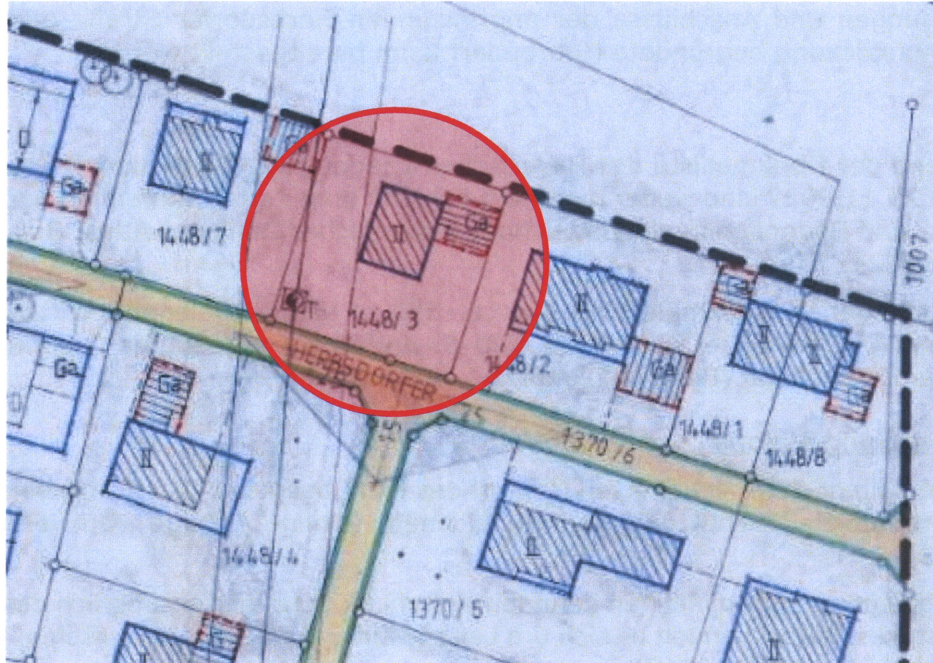


Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan „Aiging Nord“ (1990) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot)
Quelle: BPlan © 1990 Gemeinde Nußdorf

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

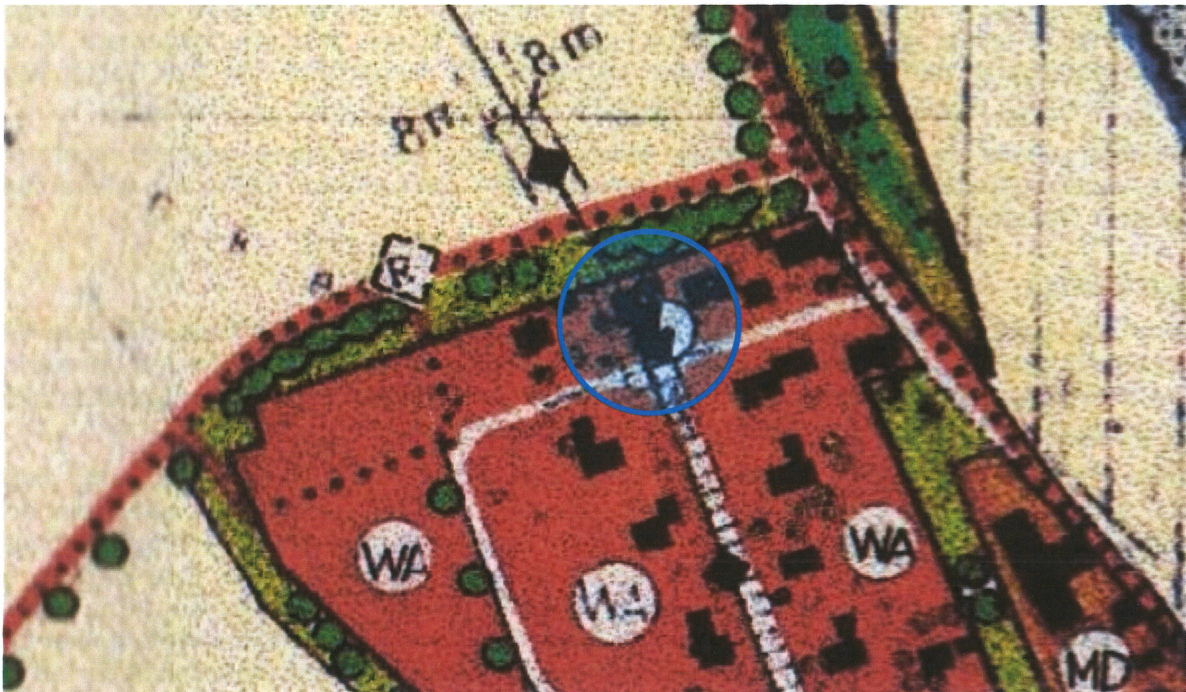


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1999) der Gemeinde Nußdorf mit Kennzeichnung des Planungsbereichs (blau)
Quelle: FNP © 1999 Gemeinde Nußdorf

4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Das Gelände des überplanten Grundstücks ist nahezu eben und liegt auf ca. 571,70 m ü.NHN.

Erschließung und technische Infrastruktur

Sowohl die verkehrstechnische als auch die technische Erschließung ist über die bestehenden Zuwegungen und Anschlüsse der angrenzenden Herbsdorfer Straße gesichert. Der durch die Aufstockung begründete Mehrbedarf kann bereitgestellt werden.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 25.11.2022 sind weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 12.10.2023).

Die nächstgelegenen Denkmale sind das ca. 350 m südlich gelegene Wirtshaus Aiging (Baudenkmal D-1-89-130-15) und ein 500 m entfernter verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (Bodendenkmal D-1-8041-0264).

Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im erweiterten Umgriff des Planungsgebiets (> 1 km) sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet (Online-Abfrage Umweltatlas vom 12.10.2023).

Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich mind. 80 m entfernt östlich des überplanten Grundstücks. Dabei handelt es sich um Leitenwälder zum Trauntal zwischen Weiderting und Traunreut (Nr. 80041-0019).

Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der rund 200 m entfernte Aiginger Mühlbach im Osten der Siedlung Aiging, der einen Seitenbach der Traun darstellt.

Entsprechend dem Umweltatlas befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet und das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 12.10.2023).

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich und dessen Umgebung ist eben. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließendem Oberflächenwasser ist nicht zu erwarten.

Immissionen

Etwa 280 m westlich des Geltungsbereichs verläuft die eingleisige, nicht elektrifizierte Nebenbahnstrecke Traunstein – Garching sowie die Bundesstraße B304. Aufgrund der geringen Schienenauslastung der Bahnstrecke ist anzunehmen, dass der von der Bundesstraße ausgehende Lärm höher zu gewichten ist als der Bahnlärm.

Daher erfolgte zur Abschätzung des Straßenlärms eine überschlägige Berechnung nach RLS-90. Die Richtlinie wurde zwar 2020 durch die RLS-19 ersetzt, liefert aber dennoch Näherungswerte, die der Orientierung dienen. Die Berechnung ergab einen Mittelungspegel von 54 dB(A) tagsüber und 46,6 dB(A) nachts. Selbst bei der Annahme, dass die Ergebnisse bei einer Berechnung nach RLS-19 tendenziell etwas höher ausfallen, kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet der 16. BImSchV eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

5 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden ausschließlich neue und geänderte Festsetzungen erläutert. Im Übrigen wird auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen.

Baugrenzen und Bauweise

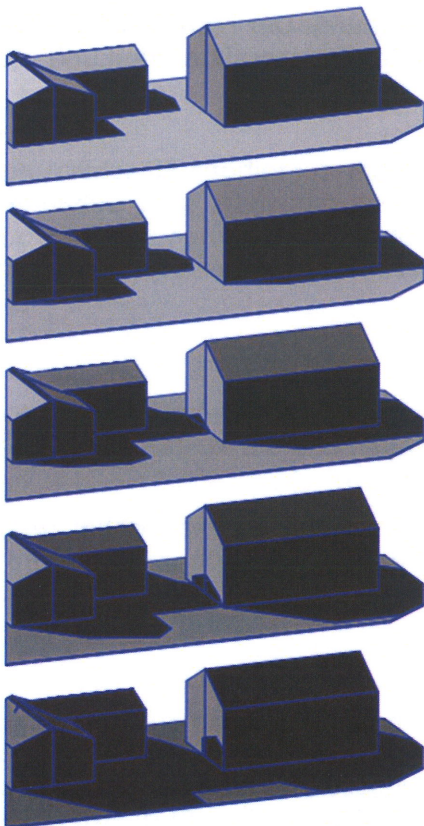
Mit der Bebauungsplanänderung soll im Sinne der Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum durch Aufstockung des Garagengebäudes entstehen. Aus diesem Grund wurde die bestehende Garage in die Baugrenze miteinbezogen. Dabei wurden Richtung Süden ausreichend Spielraum für einen Balkon und im Norden die notwendigen Abstände zur Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Die an das Haupthaus bzw. die Garage angebundene Nebenanlage an der nördlichen Grundstücksgrenze bleibt als solche bestehen. Zudem wird zur Klarstellung auch das Nebengebäude für Holzlagerung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie die Trafostation im Süden des Grundstücks als Nebenanlage gesichert.

Da es sich bei der Nachverdichtungsmaßnahme um die Aufstockung einer Grenzgarage handelt, wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nach § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend die halboffene Bauweise festgesetzt. Dadurch darf einseitig ohne Abstand an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Von den vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO darf abgewichen werden. So kann auf dem überplanten Grundstück zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung im Bestand realisiert und zusätzliche Flächenversiegelung vermieden werden.

Um dem Nachbarschutz der Flur Nr. 1448/2 ausreichend Rechnung zu tragen, wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt. Wie in der folgenden Abbildung dargestellt, bleiben die nachbarschaftlichen Belange hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung gewahrt. Die abendliche Verschattung im Winter an der Westfassade wird überwiegend durch das bestehende Wohnhaus hervorgerufen. Die Verschattung der Südfassade ist auf Eigenverschattung zurückzuführen.

21 Juni von 15.00-19.00 Uhr



22 Dezember von 12.00-16.00 Uhr

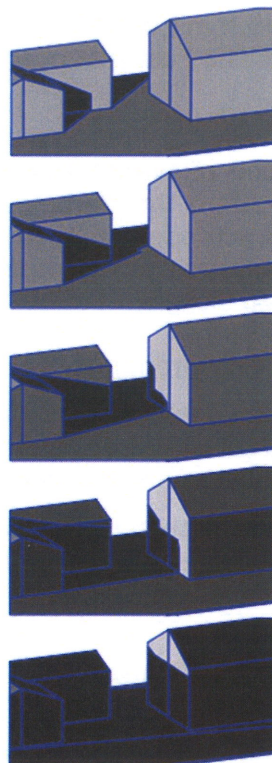


Abb. 5 Studie zur Beschattung des Nachbargrundstücks
Quelle: Schattenberechnung © 2023 Planungsbüro Wimmer

Durch einen Abstand von ca. 6,20 m zum Nachbargebäude Flur Nr. 1448/2 ist auch eine ausreichende Sicherung des sozialen Wohnfriedens sowie ausreichender Brandschutz gewährleistet. Die Zugänglichkeit bzw. die Durchgangs- und Durchfahrtssituation wird durch die einseitige Grenzbebauung nicht beeinflusst. Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Eigentümer abgestimmt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die seitliche Wandhöhe, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahlen.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert zur Festsetzung des Urbebauungsplans. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird aufgrund der geplanten Aufstockungsmaßnahme und dadurch vergrößerter Baugrenze im Sinne der Nachverdichtung erhöht.

Die Gebäudehöhe wird für den Baubestand und die geplante Nachverdichtung differenziert festgesetzt. Zur Klarstellung wird die seitliche Wandhöhe für das Bestandsgebäude entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Planteil festgesetzt. Um ausreichend Belichtung, Belüftung und Besonnung des östlichen Nachbargrundstücks sicherzustellen, ist die Wandhöhe für die Gebäudeteile mit Grenzbebauung, folglich dem Bereich mit der geplanten Aufstockung, niedriger festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die festgesetzte Höhenlage von OK.FFB.EG einschließlich der zulässigen Abweichung bildet die Bestandsituation ab.

Gestalterische Festsetzungen und Grünordnung

Die Baugestaltung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ausführlich geregelt und stellt auch künftig ein homogenes Erscheinungsbild sicher. Weitere Spezifizierungen oder Abweichungen der ursprünglichen Anforderungen an die Haus- und Dachlandschaft sind kein planerisches Ziel der Gemeinde. Lediglich für die einseitige Grenzbebauung sind zur Wahrung der nachbarschaftlichen Belange keine Dachüberstände zulässig.

Ebenso verhält es sich mit den Vorgaben zur Grünordnung. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich der Pflanzmaßnahmen und -qualitäten.

Festsetzungen zum Artenschutz

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände auszuschließen, sind Gebäude und Gebäudeteile vor Abbruch oder Umbaumaßnahmen auf ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei Anwesenheit relevanter Tierarten, sind diese fachgerecht zu sichern.

Festsetzungen zur Grünordnung

Im südwestlichen Grundstücksteil befindet sich ein markanter Walnussbaum. Zur Eingrünung des Grundstücks ist dieser zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch einen heimischen Laub- oder Obstbaum zu ersetzen.

Im Übrigen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Mindestpflanzgebot fest, das der Durchgrünung des Gebiets dient. Auf weitere Vorgaben zur Grünordnung wird dadurch verzichtet.

6 Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauungsplanungsänderung werden die Voraussetzungen zur Aufstockung einer bestehenden Garage geschaffen. Dabei handelt es sich um Nachverdichtung in die Höhe, der entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Durch diese Maßnahme der Innentwicklung wird ein Eingriff in Grund und Boden an anderer Stelle vermieden.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der genannten Gründe ebenfalls nicht zu erwarten.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass Gefahren durch Hochwasser oder Überschwemmungen auftreten können. Das Oberflächenwasser wird weiterhin vor Ort versickert. Da wildabfließendes Oberflächenwasser aufgrund der Topografie zwar unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen ist, wird vorsorglich auf eine hochwassergeschützte Bauweise hingewiesen. Geländeänderungen, die einen negativen Einfluss auf das Abflussverhalten am Standort haben könnten, sind untersagt.

Das Ortsbild wird sich durch das geplante Vorhaben geringfügig verändern. Die überplante Fläche ist umgeben von Wohnbebauung. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich fast ausschließlich auf die bestehende Garage. Der übrige Baubestand bleibt bestehen. Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und bestehenden Vorgaben zur Gestaltung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Mit der Bebauungsplanänderung rückt das Wohngebäude an die östliche Grundstücksgrenze heran. Wie die in Abbildung 5 dargestellte Verschattungsstudie deutlich macht, sind Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie die uneingeschränkte Nutzbarkeit des östlichen Nachbargrundstücks trotz der einseitigen Grenzbebauung gewährleistet. Der betroffene Nachbar wurde an der Planung beteiligt.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Straßen- und Bahnlärm sind nicht zu erwarten. Die überschlägig ermittelten Werte nach RLS-90 liegen unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Die Baugrenze rückt nicht näher an die Immissionsquelle als im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Eine Verschlechterung des Ausgangszustands ist daher nicht zu erwarten und Schallschutzmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

7 Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, dem Vorhaben entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

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

Die Freiflächen des Grundstücks sind durch die intensive Hausgartennutzung anthropologisch überprägt. Der Gehölzbestand entspricht der ortsüblichen Bepflanzung und ist in gutem Zustand. Im südlichen Teil des Grundstücks befinden sich ein ca. 10-jähriger Walnussbaum und ein ca. 3-jähriger Zwetschgenbaum. Beide Bäume weisen einen guten Zustand ohne Spalten oder Höhlen auf.

Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen fehlen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird nicht in die vorhandene Gehölzstruktur eingegriffen. Vielmehr wird der Walnussbaum mit vorliegender Bebauungsplanänderung gesichert, wodurch davon ausgegangen werden kann, dass ein möglicher Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten erhalten bleibt.

Im Falle von Abbruch- und Umbauarbeiten setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse fest. Aus diesem Grund ist nach derzeitiger Einschätzung eine Gefährdung lokaler Brutvogelpopulationen und anderer geschützter Arten nicht zu erwarten.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen 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 08. FEB. 2024

.....



Toni Wimmer
Erster Bürgermeister



F:\PROJEKTE\23060_BP Mandl Aiging\02 B-Plan\03 Planfass. z. Bekanntm\02 Begründung-Umweltbericht\23060 Begründung 5. Ändrg. BPlan Aiging Nord 240115.docx