



Bebauungsplan "Esentalanger"

7. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

plg

Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Datum: 19.09.2023

Projekt: 23048

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

Inhalt

1. Anlass der Änderung	1
2. Änderungsbereich, Lage	1
3. Verfahren	1
4. Bestand und Planung.....	1
4.1 Bestand	1
4.2 Planung	3
4.2.1 Konzept	3
4.2.2 Natur und Landschaft	4
4.3 Auswirkungen und Alternativen.....	4
5. Eingriffsbilanzierung	4
6. Artenschutzrecht	5

1. Anlass der Änderung

Das bisher unbebaute Grundstück soll abweichend von den bisherigen Festsetzungen bebaut werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Nußdorf.

2. Änderungsbereich, Lage

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Bereich von Nußdorf an der Weidangerstraße.

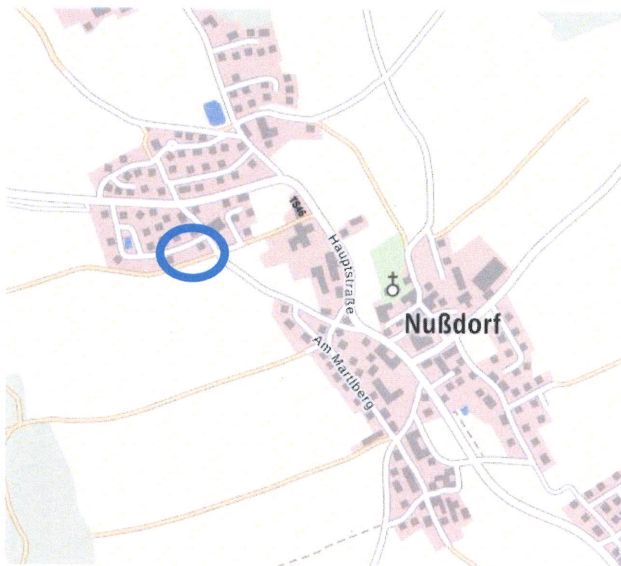


Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Nachverdichtung und 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 BIm-SchG 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.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rund 0,08 ha.



Abb. 2: Auszug Luftbild, Quelle: Bayernatlas

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand an der Weidanger Straße. Das Grundstück ist bisher unbebaut. Es weist keinen Gehölzbestand auf.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Esentalanger.

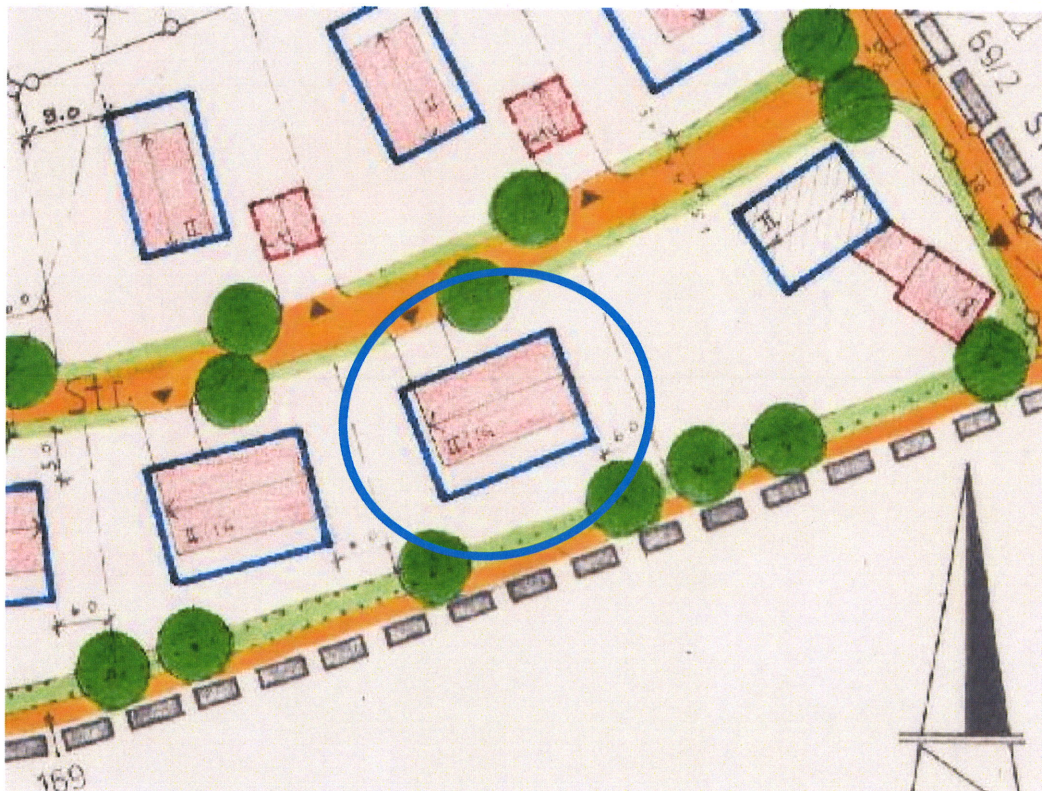


Abb. 3: Auszug Bebauungsplan Esentalanger, Quelle: Gemeinde Nußdorf

Der Bebauungsplan setzt eine Baugrenze für ein Gebäude als Einzelhaus mit 2 Vollgeschossen fest, die Garage ist in das Haus zu integrieren. Die seitliche Wandhöhe ist mit 5,80 m festgesetzt.

Entlang der Südseite ist eine 3 m tiefe Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dieses ist im Baugebiet an zahlreichen Stellen nicht umgesetzt, eine Übernahme der als öffentliche Fläche festgesetzten Bereiche durch die Gemeinde ist bisher nicht erfolgt. Auf dem Grundstück sind 3 Bäume zeichnerisch festgesetzt. Südlich angrenzend an diese Fläche ist noch eine 3 m tiefe öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Gelände ist weitgehend eben, es fällt auf der Ostseite im Verhältnis zur Straße leicht ab, auf der Westseite steigt es leicht an. Die mittlere Höhe liegt auf etwa 573,00 m üNNH.

4.2 Planung

4.2.1 Konzept

Das Grundstück soll mit einem Gebäude mit 2 Wohneinheiten in vom Bebauungsplan abweichender Lage auf dem Grundstück errichtet werden. Die Änderung ermöglicht der Bebauung mit einem Einzelhaus. Die Baugrenzen müssen so bemessen sein, dass alle Bestandteile der Hauptanlage innerhalb der Baugrenze liegen und müssen daher größer sein als das Wohngebäude an sich. Im Bereich zur Straße ist vor dem Gebäude eine Zone für Vordächer festgesetzt, so dass das Gebäude nach Süden versetzt errichtet werden muss.

Zur Nachverdichtung wird die seitliche Wandhöhe von bisher 5,80 m auf 6,40 m erhöht, so dass insgesamt mehr und besser nutzbarer Wohnraum geschaffen werden kann und die aktuellen Anforderungen an die Dämmung der Dachgeschosse besser umgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang wird der untere Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe neu auf NHN bezogen als Obergrenze festgesetzt, so dass ein eindeutiger und rechtlich bestimmter Bezugspunkt festgesetzt ist. Dessen Höhe liegt etwa auf der Höhe der Straße in Gebäudemitte. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe insgesamt wird zusätzlich eine Firsthöhe festgesetzt.

Ebenfalls in Abweichung vom Bebauungsplan sind die Garagen nicht mehr in das Hauptgebäude zu integrieren, sondern können seitlich angebaut werden, so dass das Baufenster insgesamt besser für das Wohngebäude einschließlich der Terrassen genutzt werden kann.

Die GFZ wird leicht von 0,4 auf 0,43 erhöht, um die Nachverdichtung zu ermöglichen.

Dazu werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Auch einzelne gestalterische Festsetzungen gelten im Änderungsbereich nicht, da sie nicht erforderlich sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und die ortsplanerischen Ziele der Gemeinde umzusetzen.

Im Änderungsplan wird die 3 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus dem Urbebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Fläche sind 2 der nach den Festsetzungen des Urbebauungsplanes zu pflanzenden Bäumen (1 Stück je angefangene 200 qm Grundstücksfläche) zu pflanzen. Da das Grundstück nicht unmittelbar an eine landwirtschaftliche Fläche angrenzt, sondern von dieser durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt ist, stellen die einzuhaltenden Pflanzabstände kein Hindernis für die Umsetzung der Bepflanzung dar. Eine tiefere Fläche für die Ortsrandeingrünung hätte im Vergleich zum bestehenden Baurecht eine stärkere Belastung des Grundstückes zur Folge und ist daher aus Sicht der Gemeinde nicht geboten. Die weiteren 2 erforderlichen Pflanzungen sind entlang der Erschließungsstraße auszuführen, so dass sich daraus eine Gliederung innerhalb des Straßenraumes ergibt. Es ist eine Festsetzung zum Zeitraum der Umsetzung der Bepflanzung ergänzt.

Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die bestehende Straße gesichert, hier ist auch der Anschluss an die technische Infrastruktur gegeben.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher durch Versickerung auf dem Grundstück.

4.2.2 Natur und Landschaft

Schutzgebiete und Biotope:

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Flächen, so dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als regelmäßig gemähte Wiese sowie Spiel- und Sportfläche genutzt.

4.3 Auswirkungen und Alternativen

Ortsbild

Bei der Fläche handelt es sich um eine Baulücke im Bebauungszusammenhang am Ortsrand. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich das Ortsbild nur unwesentlich.

Die Erhöhung der seitlichen Wandhöhe orientiert sich am östlich angrenzenden Nachbargrundstück mit einer Wandhöhe von 6,40 m. Das westlich angrenzende Nachbargebäude hat eine Wandhöhe von etwa 5,95 m, das nordöstlich angrenzende Gebäude hat eine Wandhöhe von etwa 6,25 m. Insgesamt verlässt die höhere Wandhöhe also den vorhandenen Rahmen nur teilweise, dies ist aber durch die dadurch ermöglichte Nachverdichtung aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt.

Der Gemeinderat hält es für ortsplanerisch vertretbar, dass der geplante Baukörper zwischen der bestehenden Bebauung westlich und dem Gebäude Esentalstraße 10 vermittelt und nicht die Linie der westlich angrenzenden Bebauung aufnimmt

Der Abstand der Garagen beträgt wie bei den angrenzenden bestehenden Garagen 5 m von der Straße, so dass sich die Bebauung auch hinsichtlich der Lage der Garagen einfügt.

Die Größe des Baufensters ergibt sich aus dem Gebäude an sich, aber auch aus den Flächen für Terrassen und Balkone, die innerhalb der Baugrenze liegen.

Der EG Fußboden des Änderungsbereiches liegt etwa auf der Höhe der angrenzenden Straße, so dass eine dem Gelände angepasste Gesamtsituation erhalten bleibt und der bisherige ortsplanerische Rahmen nicht verlassen wird.

Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen zur Grünordnung der Anzahl der Bäume nach, so dass sich keine Veränderung ergibt. Die ergänzende Festsetzung zur Lage der Pflanzung von Bäumen am Ortsrand bzw. entlang der Erschließungsstraße stellen eine Verbesserung der bisherigen Festsetzung dar, welche die Standorte der Pflanzungen offengelassen hatte.

Alternativen

Eine Alternative ist die Nullvariante, also die Beibehaltung der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dadurch wäre eine Bebauung des Grundstückes im bisher zulässigen Rahmen möglich.

Eine größere Gebäudehöhe würde den städtebaulichen Rahmen des Baugebietes verlassen, das Gleiche gilt für eine stärkere Nachverdichtung mit größerer Grundfläche oder der Errichtung von Reihenhäusern.

5. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht (BauGB) nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 6 aufgezeigt. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt ebenfalls nicht vor.

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.

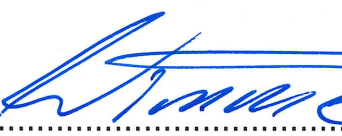
Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach §13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Wiese. Auf der Fläche ist kein Gehölzbestand vorhanden. Im Umfeld schließt sich der Siedlungsbereich an. Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen. Im Änderungsbereich und dessen näherem Umfeld ist somit nicht von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und besonders geschützten Arten auszugehen. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Die Änderung löst keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände aus.

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.

30. JAN. 2024

Nußdorf, den.....


.....


Toni Wimmer, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\23048_Esentalanger\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung_Esentalanger.docx