

Gemeinde Grabenstätt
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Grabenstätt Nord I“

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
für die Grundstücke 251 und 253

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum 17.11.2023

Projekt: 23041

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

1. Anlass der Änderung

Der Änderungsbereich soll durch die Errichtung von 2 Doppelhäusern nachverdichtet werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss der Bebauungsplan dafür geändert werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 251 und 253, Gemarkung Grabenstätt, Gemeinde Grabenstätt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, 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 Natur 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 BImSchG zu beachten sind

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

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich von Grabenstätt.

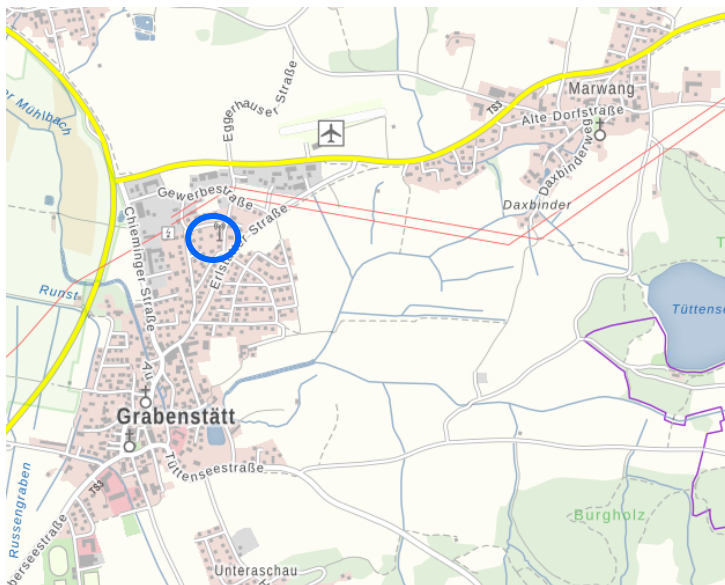


Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Es ist unbebaut.

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.



Abb. 2: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Die Erschließung erfolgt vom Sunkländerweg.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan „Grabenstätt Nord I“ aus dem Jahr 2015.

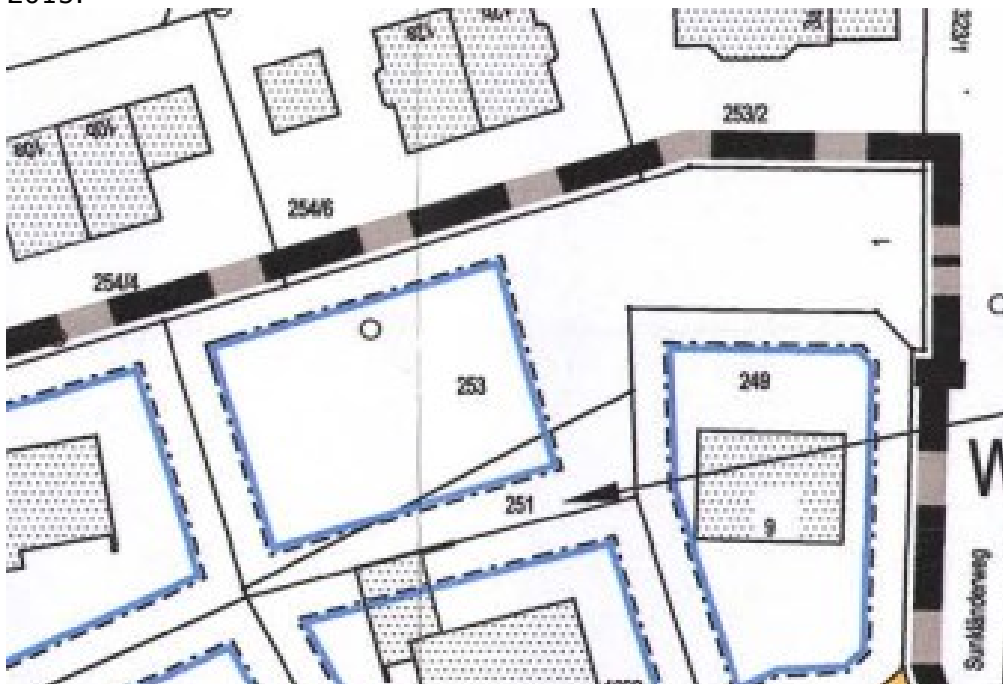


Abb. 3: Auszug Bebauungsplan „Grabenstätt Nord I“, Quelle: Gemeinde Grabenstätt

4.2 Planung

Das Grundstück soll mit 2 Doppelhäusern bebaut werden. Hierfür wird die Baugrenze neu festgesetzt. Gleichzeitig soll aber auch die Möglichkeit einer Bebauung mit Einzelhäusern offen gelassen werden, da beide Varianten ortsplanerisch verträglich sind.

Die festgesetzte Wandhöhe bleibt unverändert. Es ist jedoch erforderlich, den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe eindeutig zu bestimmen. Daher setzt der Bebauungsplan hierzu eine Meereshöhe fest.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet. Diese Festsetzung ist erforderlich, da das für die Berechnung maßgebliche Bauland durch die festgesetzte private Verkehrsfläche reduziert ist.

Auch die GFZ muss zur Nachverdichtung angepasst werden.

Zur Verbesserung der Gestaltung ist festgesetzt, dass Doppelhäuser profilgleich zu errichten sind. Da Quergiebel und Dachaufaltungen bei Doppelhäusern zu kleinteilig ausfallen würden und eine untypische Dachlandschaft erzeugen würden sind diese hier unzulässig.

Die Stellplätze und Garagen werden über eine private Verkehrsfläche angefahren, die an den Sunkländerweg anschließt.

Aufgrund der relativ kleinteiligen Situation im Bereich der Stellplätze bzw. Garagen setzt der Änderungsplan die Lage der Stellplätze und Garagen fest. Da die Garagen eine gemeinsame Zufahrt haben, kann kein Aufstellraum vor den Garagen vorgehalten werden. Daher gilt die Festsetzung Ziffer 4.3 des Urplanes im Änderungsbereich nicht. Dies ist aber ortsplanerisch nicht nachteilig und führt auch zu keinen Nachteilen in verkehrlicher Hinsicht.

5. Auswirkungen und Alternativen

5.1 Ortsbild

Durch die Neubebauung ändert sich das Ortsbild an dieser Stelle. Die Veränderungen sind allerdings nur lokal begrenzt und im Vergleich zur Urbauungsplan nur gering.

5.2 Natur und Landschaft

Das Gebiet ist im Bestand bebaut bzw. als Garten genutzt. Mit der Bebauung verändert sich das Erscheinungsbild lokal. Die im Urplan festgesetzten Baumpflanzungen minimieren die Auswirkungen.

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung ist vorhanden. Die neuen Gebäude können daran angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser ist nach Vorgabe der Gemeinde vor Ort zu versickern, eine Ableitung über die gemeindliche Kanalisation ist nicht zulässig. Dies ist auch aufgrund der Bodenverhältnisse tatsächlich möglich, ein Bodengutachten für das Grundstück stellt einen stark durchlässigen Boden fest.

5.5 Alternativen

Bei der Nullvariante würde der derzeitige Bebauungsplan erhalten bleiben. Der Zustand und das Erscheinungsbild der Fläche würde sich dabei nicht wesentlich verändern.

Geprüft wurde auch eine stärkere Verdichtung mit einer größeren Zahl von Wohnungen. Hierbei würde der Bedarf an Stellplätze steigen, die aber oberirdisch aufgrund des Grundstückszuschnittes im östlichen Teil nicht untergebracht werden können. Die Errichtung einer Tiefgarage verursacht aber unverhältnismäßig hohe Kosten.

6. Eingriffsbilanzierung

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

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

Schutzgebiete und Biotope:

Biotope oder Schutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Randbereich sind einzelne Kleingehölze und kleinflächige Ruderalfluren vorhanden. Die Gehölze weisen ein relativ junges Alter auf.

7. 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.

Das Grundstück ist durch eine landwirtschaftliche Wiesennutzung geprägt. Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm sind nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse oder Höhlen- / Halbhöhlenbrüter findet daher nicht statt. Aufgrund des Fehlens von Hecken und Bäumen ist eine Beeinträchtigung von saisonal brütenden Vogelarten ebenfalls auszuschließen.

Auch weitere Arten (Amphibien, Reptilien) sind aufgrund der fehlenden Strukturausstattung nicht zu erwarten. Potentiell könnten die kleinflächigen Ruderalflächen an den südlichen Rändern der Grundstücke aber einen Reptilienlebensraum darstellen. Im Bebauungsplan wird deshalb eine extensive Wiesennutzung mit max. 2maliger Mahd und Abfuhr des Mähgutes festgesetzt.

Zusammenfassend ist insgesamt nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach §13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden ermittelt und bewertet.

8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch

- Festsetzungen zur Eingrünung aus dem Urbebauungsplan bleiben bestehen
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude

Schutzgut Natur und Landschaft

- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Urbebauungsplan bleiben bestehen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen im nördlichen Bereich der Zufahrt

Schutzgut Boden / Wasser

- Nutzung eines vorgeprägten und zum Teil bereits versiegelten Standortes
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.

Schutzgut Klima/Luft

- Nutzung vorgeprägter Bereiche

Schutzgut Landschaftsbild

- Nutzung eines vorbelasteten Bereichs
- grünordnerische Festsetzungen aus dem Urbebauungsplan bleiben bestehen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude

Grabenstätt, den

.....
Gerhard Wirnshofer, 1. Bürgermeister