

Gemeinde Ruhpolding

Landkreis Traunstein



Außenbereichssatzung „Brand im Tal“

Begründung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

Datum: 07.02.2022

Projekt: 21048

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

1 Anlass, Voraussetzungen

Die Streusiedlung Brand im Tal der Gemarkung Ruhpolding stellt einen bebauten Bereich im Außenbereich dar, der keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt. Die vorhandene Struktur ist weder gewerblich, noch in erkennbaren Maßen landwirtschaftlich geprägt. Vielmehr herrscht eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vor. Bei der Bewertung, ob eine Wohnbebauung mit ausreichendem Gewicht vorhanden ist, ist die „Splitterstruktur“ von Brand-Urschlau zu berücksichtigen. Denn im vorherrschenden dünn besiedelten Gebiet mit kleinteiliger Siedlungsstruktur aus Einzelhöfen und Weilern können auch drei bis vier Wohngebäude ein ausreichendes Gewicht bilden, sofern der bebaute Bereich durch eine aufeinanderfolgende, zusammengehörige und geschlossen erscheinende Bebauung gekennzeichnet ist. Die kompakte Form des Geltungsbereichs entspricht dieser Anforderung.

Die planerische Konzeption der Gemeinde sieht vor, in diesem Bereich eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Für eine größere Entwicklung eignet sich der Bereich nicht.

Dazu ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB das geeignete Instrument und zur Umsetzung der planerischen Zielsetzung erforderlich.

Die bisher unbebauten Bereiche sind durch die umliegend bebauten Bereiche geprägt. Gleichzeitig ist so die infrastrukturelle Erschließung gewährleistet.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die Vorhaben sind nicht UVP-pflichtig, es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung vor.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Planteil der Satzung dargestellt. Er verläuft zum einen eng um die bestehende Bebauung, um die Entwicklung auf den bereits bebauten Bereich zu beschränken. Zum anderen orientiert er sich sowohl an den Flächen der Biotopkartierung Bayern, als auch an die Überschwemmungsgebiete eines HQ₁₀₀.

3 Zulässigkeitsbestimmungen

Die Außenbereichssatzung bezieht sich nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB lediglich auf Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, nicht aber auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Im Satzungsbereich wurde das zur Nachverdichtung bestimmte Baufeld von den bereits bebauten Bereichen abgegrenzt. Für dieses Baufeld wird die zukünftige Bebauung durch Baugrenzen geregelt, um einer unmaßstäblichen Bebauung vorzubeugen.

Darüber hinaus sind Bestimmungen zur Mindestbepflanzung Teil der Satzung. So soll eine entsprechende Durchgrünung gewährleistet werden.

Im Sinne des Artenschutzes müssen bei Abriss- und Sanierungsarbeiten entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um mögliche Fledermauspopulationen nicht zu schädigen und fachgerecht zu sichern.

4 Auswirkungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Satzung nicht negativ beeinflusst, da nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden und durch die näheren Bestimmungen in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung die Kubatur neuer Baukörper verträglich mit der bestehenden Bebauung sind.

Für die zusätzliche Bebauung sind Baugrenzen festgesetzt, um die zukünftige Bebauung möglichst nah am Bestand zu errichten und so eine zu große Ausdehnung des bebauten Bereichs zu vermeiden. Dazu ist der Bereich, in dem eine Bebauung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig ist, vom übrigen Satzungsbereich abgegrenzt.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen oder des denkmalgeschützten Gebäudes können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss nicht neu geschaffen werden.

Im näheren Umfeld des Satzungsbereichs befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Gewerbebetriebe. Demnach sind Immissionen durch den landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieb nicht gegeben.

Darüber hinaus sind nach derzeitiger Einschätzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

5 Eingriffsregelung

Da die Satzung noch keine Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, ist die Eingriffsregelung auf der Ebene der Satzung nicht anzuwenden, sondern erst bei der Genehmigung der einzelnen Vorhaben.

6 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden 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,
- wild lebende 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG vor.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen innerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls nicht vor. Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe und stellen sich wie folgt dar:

- Extensivwiesen und Magerrasenreste Gruttal und Glockenschmiede (A8241-0170)
- Begleitstrukturen Urschlauer Ache / Oberlauf (A8241-0169)
- Brandstein Südabfall (A8241-0085)

In die Biotope wird durch die Planung nicht eingegriffen. Eine langfristige Beeinträchtigung durch die Planung ist aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Da die zusätzliche Bebauung im Satzungsbereich ausschließlich auf landwirtschaftlichen Flächen, die als Grünland genutzt werden, realisierbar sind, ist eine Gehölzentnahme nicht nötig. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse

oder Höhlen-/Halbhöhlenbrüter findet somit nicht statt. Eventuelle Leitlinien für Fledermäuse entlang des Waldrandes sind nicht betroffen bzw. bleiben erhalten. Auch weitere Arten (Amphibien, Reptilien) sind aufgrund der fehlenden Strukturausstattung nicht zu erwarten.

An bzw. in den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten nicht völlig auszuschließen. Um Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbestände für Gebäudebewohnende Fledermausarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu verhindern, sind die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs vor Renovierungsarbeiten oder Abbrucharbeiten von Fachpersonal auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden folgende konfliktvermeidende Maßnahmen unter 3.3 in die Satzung aufgenommen: „Bei Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden sind diese durch fachkundiges Personal auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Vorhandene Tiere sind durch Fachpersonal zu sichern.“

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Ruhpolding, den

.....
Justus Pfeifer, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\21048_ABS Brand im Tal\02 Satzung\01 Entwurf\21048 ABS Begründung Brand im Tal.doc