

Gemeinde Ruhpolding
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Bibelöd Süd-Ost“
8. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Datum: 27.03.2024

Projekt: 23127

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

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Auf einem bereits bebauten Grundstück soll im Zuge einer Nachverdichtung ein weiteres Wohngebäude auf dem südlichen Grundstücksteil errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt hier keinen zusätzlichen Bauraum fest.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes „Bibelöd Süd-Ost“ erforderlich.

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 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.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Zentrums im Ortsteil Bibelöd.



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: Bayernatlas

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 478/4 der Gemarkung Ruhpolding.

3.0 Bestand und Planung

3.1 Bestand

Darstellung in Bauleitplänen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Bibelöd Süd-Ost aus dem Jahr 2012.

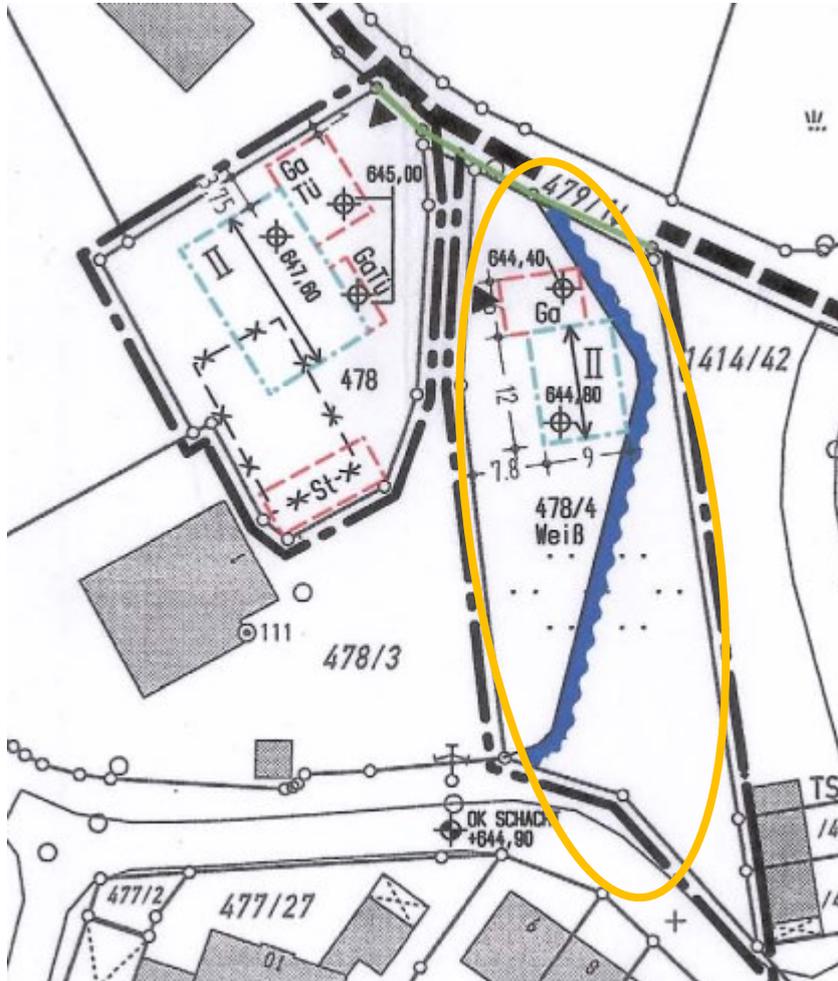


Abb. 2 Auszug 6. Änderung Bebauungsplan Bibelöd mit Änderungsbereich
Quelle: Gemeinde Ruhpolding

Dieser sieht für den südlichen Teil des Änderungsbereiches keine Bebauung vor.

Bestand

Der Änderungsbereich ist im nördlichen Teil mit einem Wohnhaus mit Garage und im südlichen Teil als Garten ohne Gehölze genutzt. Die im Luftbild erkennbaren Bäume stehen auf dem östlich angrenzenden Grundstück.

In der Umgebung befinden sich Wohngebäude unterschiedlicher Kubatur.

Im Änderungsbereich und dessen näherem Umfeld liegen keine Bau- oder Bodendenkmale.

Die Erschließung erfolgt für den nördlichen Teil über eine private Verkehrsfläche, die von der Schwimmbadstraße aus nach Süden führt und für den südlichen Teil über die Straße Bibelöd, die eine Gemeindestraße ist.

Das Gelände steigt von Osten nach Westen an.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der weißen Traun mit Seitengewässern und Hochwassergefahrenfläche Hqextrem.



Abb. 3 festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Quelle: Bayernatlas

Abb. 4 Hochwassergefahrenfläche HQextrem
Quelle: Bayernatlas



Abb. 5 Auszug Luftbild mit Kennzeichnung Plangebiet
Quelle: Bayernatlas

3.2 Planung

Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein zusätzliches Wohngebäude geplant. Hierfür und für das bestehende Gebäude werden eine Baugrenze sowie eine Fläche für Garagen festgesetzt. Die Wandhöhe wird mit 6,70 m festgesetzt, der Rohfußboden EG wird als unterer Bezugspunkt so festgesetzt, dass er oberhalb der Wasserspiegellage bei einem Hochwasserereignis HQ100 liegt.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Damit ist der Orientierungswert der BauNVO nicht überschritten. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ist erforderlich, um die Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Anpassung der GRZ ist aufgrund der geplanten Nachverdichtung erforderlich.

Die Festsetzung einer GFZ ist ortsplanerisch nicht erforderlich, sie wird daher gestrichen.

Zum Ausgleich des durch die zusätzliche Bebauung verlorengehenden Retentionsraumes ist eine Retentionsraumausgleichsfläche innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzt. Hier ist ein Volumen von min. 31 cbm herzustellen, was einer Abgrabung von im Mittel etwa 20 cm entspricht.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Ein Ausgleich ist daher nicht zu erbringen.

5.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen 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).

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.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotop- oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Biotop- liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich ist als Garten intensiv genutzt, es sind Gehölze vorhanden. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der überwiegenden intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Dem 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.

6. Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung führt zu einer Veränderung des Ortsbildes an dieser Stelle. Sie ist jedoch lokal nur begrenzt wirksam, da der Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt. Die Fläche wirkt jedoch wie eine Baulücke, so dass insgesamt der ortsplannerisch verträgliche Rahmen nicht verlassen wird.

Durch die Nachverdichtung wird das Verkehrsaufkommen nur geringfügig ansteigen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde regelt die erforderliche Zahl an Stellplätzen, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Ruhpolding, den

.....

Justus Pfeifer

Erster Bürgermeister