

Gemeinde Ruhpolding
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Bibelöd“
Änderung für das Grundstück Flurnummer 480/18

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 27.03.2024

Projekt: 23117

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	1
3.0 Bestand und Planung	2
3.1 Bestand	2
3.2 Planung.....	4
4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung	4
5.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	4
5. Alternativen.....	5
6. Auswirkungen der Planung.....	5

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Auf einem bereits bebauten Grundstück soll im Zuge der Nachverdichtung ein weiteres Wohngebäude errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt hier keinen zusätzlichen Bau- raum fest.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und zur Si- cherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungs- planes „Bibelöd“ erforderlich.

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 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 Rah- men 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

3.0 Bestand und Planung

3.1 Bestand

Darstellung in Bauleitplänen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bibelöd aus dem Jahr 1965.



Abb. 2 Auszug Bebauungsplan Bibelöd

Quelle: Gemeinde Ruhpolding

Dieser setzt einen Bauraum für das bestehende Gebäude fest. Der Geltungsbereich ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

Bestand

Der Änderungsbereich ist mit einem Wohngebäude und Garagen bebaut.

In der Umgebung befinden sich Wohngebäude unterschiedlicher Kubatur.

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

Die Erschließung erfolgt über die Nordstraße, die eine Gemeindestraße ist.

Das Gelände steigt von Osten nach Westen an.

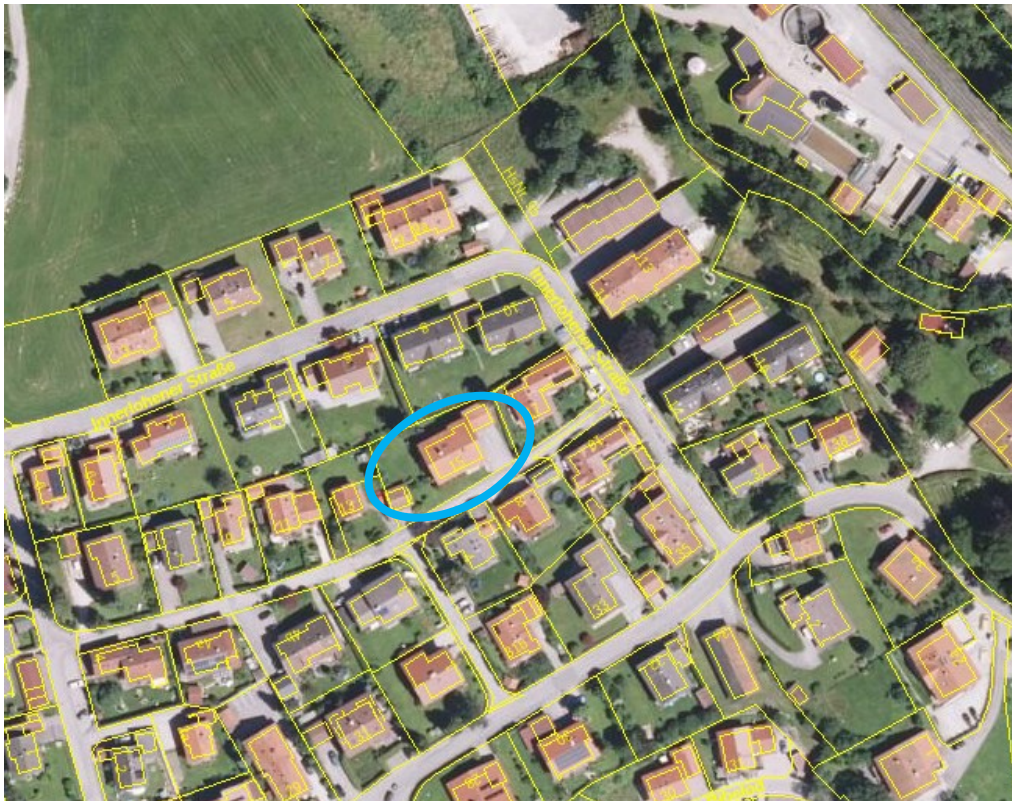


Abb. 3 Auszug Luftbild mit Kennzeichnung Plangebiet
Quelle: Bayernatlas



Abb. 4 Auszug Luftbild mit Kennzeichnung Plangebiet
Quelle: Bayernatlas

3.2 Planung

Im Bebauungsplan wird eine Baugrenze für das bestehende Gebäude festgesetzt. Die Wandhöhe und deren Bezugspunkte sind bestandsbezogen festgesetzt.

In der Nordwestecke des Grundstückes ist ein zusätzliches neues Wohngebäude geplant. Auch hierfür wird eine Baugrenze festgesetzt. Die Wandhöhe wird hier geringer festgesetzt, da das Gebäude insgesamt kleiner errichtet werden soll. Da das Gelände nach Westen ansteigt, liegt der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe höher als die Höhe des bestehenden Gebäudes.

Die Gemeinde Ruhpolding hat eine Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen. Nach dieser Satzung beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,7 H. Vor bis zu 2 Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.

Das zusätzliche Gebäude hält nach Norden und nach Westen die Mindestabstandsfläche von 3,0 m gemäß der gemeindlichen Satzung ein. Zum bestehenden Wohngebäude auf dem gleichen Grundstück müsste dann nach der Satzung 0,7 H eingehalten werden. Da es sich um eine Nachverdichtung handelt und Dritte davon nicht negativ betroffen sind, lässt der Bebauungsplan hier eine abweichende Tiefe der Abstandsfläche von ebenfalls 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m zu. Insgesamt wird damit das Ziel einer verträglichen Nachverdichtung erreicht, ohne dass Dritte negativ betroffen sind, da lediglich die Abstandsflächen untereinander auf dem eigenen Grundstück verkürzt werden.

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.

Für die bestehenden Garagen werden Flächen für Garagen festgesetzt, die erforderlichen Stellplätze sind auf der Basis eines Stellplatznachweises festgesetzt.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

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). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Biotope liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich ist als Garten intensiv genutzt, es sind einzelne Siedlungsgehölze 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.

5. Alternativen

Eine Alternative ist die Nullvariante, also die Beibehaltung des jetzigen Zustandes. Diese Alternative würde eine Nachverdichtung nicht möglich machen.

Eine stärkere Verdichtung ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht möglich und auch ortsplannerisch nicht sinnvoll, da damit der Rahmen der Umgebung zu weit verlassen würde und eine unverträgliche Dichte entstehen würde.

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. Innerhalb des Baugebietes ist keine einheitliche Bauflucht vorhanden, die Gebäude haben ganz unterschiedlichen Abstand zur Straße bzw. den seitlichen und rückwärtigen Grenzen, so dass insgesamt der ortsplannerische 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.

Gemeinde Ruhpolding, den

.....

Justus Pfeifer

Erster Bürgermeister