

**Gemeinde Grassau**  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“**

Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB  
für die Grundstücke Flurnummern 1606 (T) und 1606/4

**Begründung**  
einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Jurina'.

Vorentwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 10.08.2021

Projekt: 21080

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

### 1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Auf den teilweise unbebauten Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Reifing soll eine Nachverdichtung erfolgen.

Die geplante Nachverdichtung entspricht nicht den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als Voraussetzung für die Nachverdichtung ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Dies entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 1606 (T) und 1606/4, Gemarkung Grassau, Gemeinde Grassau.

### 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 an der Bahnhofstraße. Er ist derzeit unbebaut und als Garten genutzt, ein Teil der Fläche ist befestigt und dient als Zufahrt zu den dahinterliegenden Grundstücken.



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Für den Änderungsbereich liegt der Bebauungsplan „Reifing“ aus dem Jahr 1964 vor. Für den westlichen Teilbereich gilt eine Änderung aus dem Jahr 2012.

In beiden Plänen ist für den Änderungsbereich keine Bebauung vorgesehen.

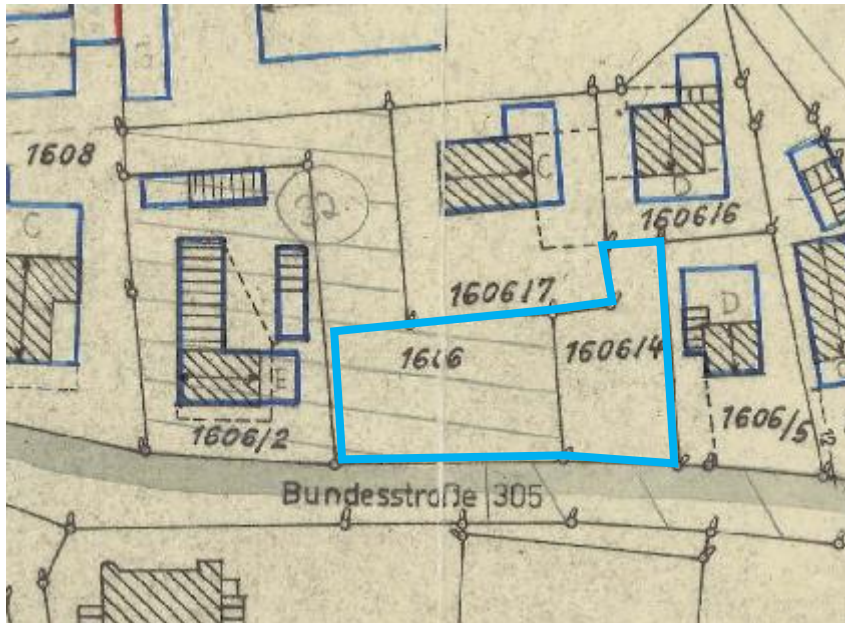


Abb. 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“, Urfassung mit Änderungsbereich, Quelle: Gemeinde Grassau

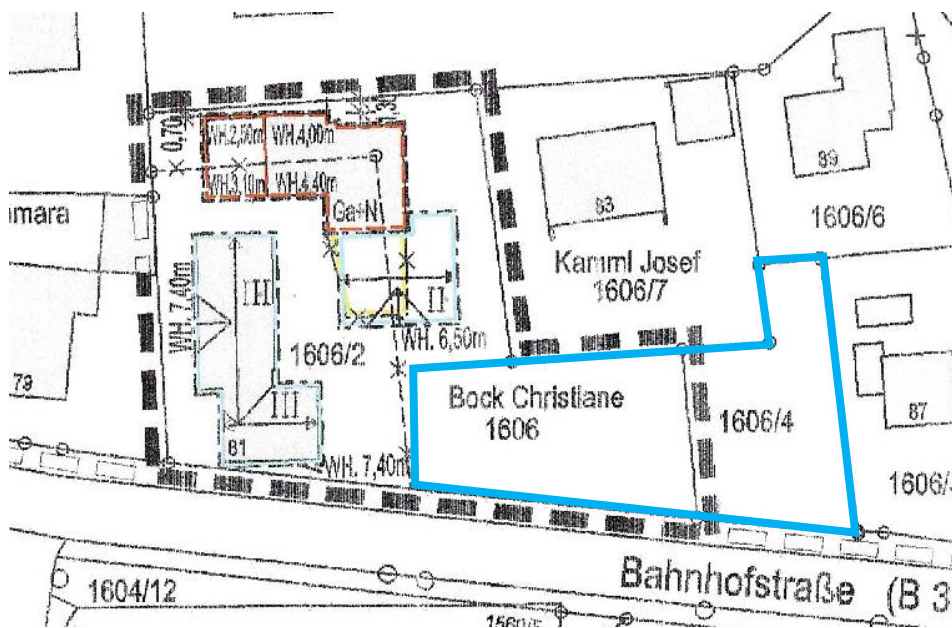


Abb. 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“, Änderung 2012 mit Änderungsbereich, Quelle: Gemeinde Grassau

## 4.2 Planung

Im Änderungsbereich soll ein zusätzliches Wohngebäude mit Garage entstehen.

Für diese Nachverdichtung trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Die Zufahrt zu den dahinterliegenden Grundstücken ist als private Verkehrsfläche festgesetzt, um diese entsprechend zu sichern.

## 5. Auswirkungen und Alternativen

### Ortsbild

Durch die Nachverdichtung ändert sich das Ortsbild an dieser Stelle. Insgesamt werden aber keine negativen Auswirkungen erwartet, da die Fläche ohnehin als Baulücke wirkt.

### Natur und Landschaft

Durch die Bebauung findet keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes statt. Der Änderungsbereich ist intensiv als Garten genutzt, hier stehen einzelne Siedlungsgehölze.

## 6. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Dies gilt auch, soweit der Änderungsbereich in die festgesetzte private Grünfläche ragt.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

### Schutzgebiete und Biotope:

In der Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Biotope oder Schutzgebiete vorhanden.

### Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Verkehrsflächen versiegelt oder intensiv als Garten genutzt.

## 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.

Die Grundstücke sind bebaut bzw. als Garten genutzt, es sind einzelne Siedlungsgehölze vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist 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.

Grassau, den

.....  
Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

.....  
Antragsteller

F:\PROJEKTE\21080\_BP Reifing\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Reifing.docx