



Bebauungsplan Nr. 6 „Grassau Reit“

Änderung für das Grundstück Flur Nr. 1675/1

Im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

Datum: 14.06.2022

Projekt: 22030

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erforderlichkeit	1
2	Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
3	Verfahren.....	2
4	Bestand und Ausgangssituation.....	2
5	Planung	4
6	Begründung der Festsetzungen	4
7	Auswirkungen	5
8	Eingriffsbilanzierung	5
9	Artenschutzrechtliche Betrachtung	6

1 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück, Flur Nr. 1675/1, Gemarkung Grassau wurde im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung der Antrag auf die Erweiterung des Bestands gestellt.

Das überplante Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grassau Reit“ der Marktgemeinde Grassau. Dieser lässt das Bauvorhaben in geplantem Umfang derzeit nicht zu. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan hinsichtlich der vorliegenden Planung geändert werden.

Die Bebauungsplanänderung sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung und entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde.

2 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Änderungsbereich umfasst das knapp 1.250 m² große Grundstück mit der Flurnummer 1675/1 und liegt im südlichen Ortsteil Reit der Gemarkung Grassau, Marktgemeinde Grassau.



Abbildung 1:

Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Grassau Reit“ (Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2022 Gemeinde Grassau)

Das Grundstück befindet sich in Mitten eines Wohngebiets mit dörflichem Charakter und ist von Einfamilienhäusern umgeben. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Entwässerungskanal, der zeitweise Wasser führt. Im Westen grenzt das Grundstück an die Gemeindestraße Nußbaumweg.

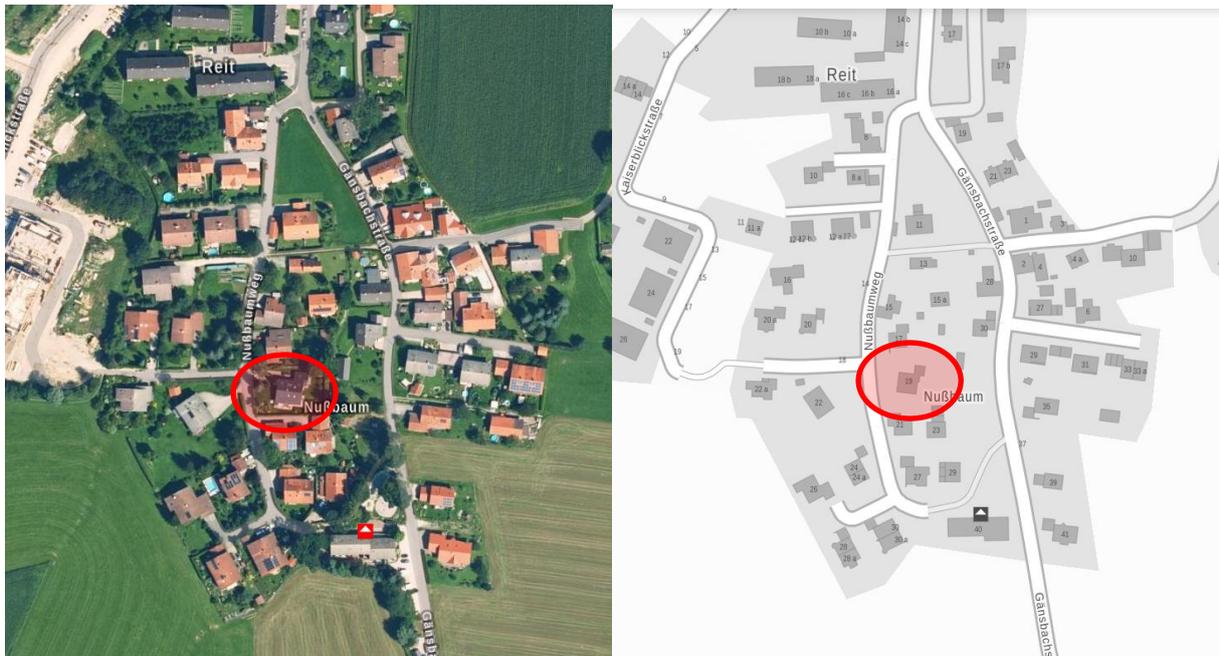


Abbildung 2 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot) (Kartengrundlage: Digitales Orthofoto 2020 & Webkarte, EuroRegionalMap © 2022 Bayernatlas)

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls 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 Natura2000 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

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen (s. Kap. 8 & 9).

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

4 Bestand und Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt in Mitten des Ortsteils Reit der Gemeinde Grassau, welcher sich südlich des Industriegebiets anschließt. Die bebauten Siedlungsbereiche sind geprägt von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken.

Der überplante Bereich umfasst gut 1249 m Gelände, das zum Bachlauf im Osten leicht abfällt (ca. 0,5 m). Im Durchschnitt liegt das Grundstück auf einer Höhe von 537,80 m ü.NN.

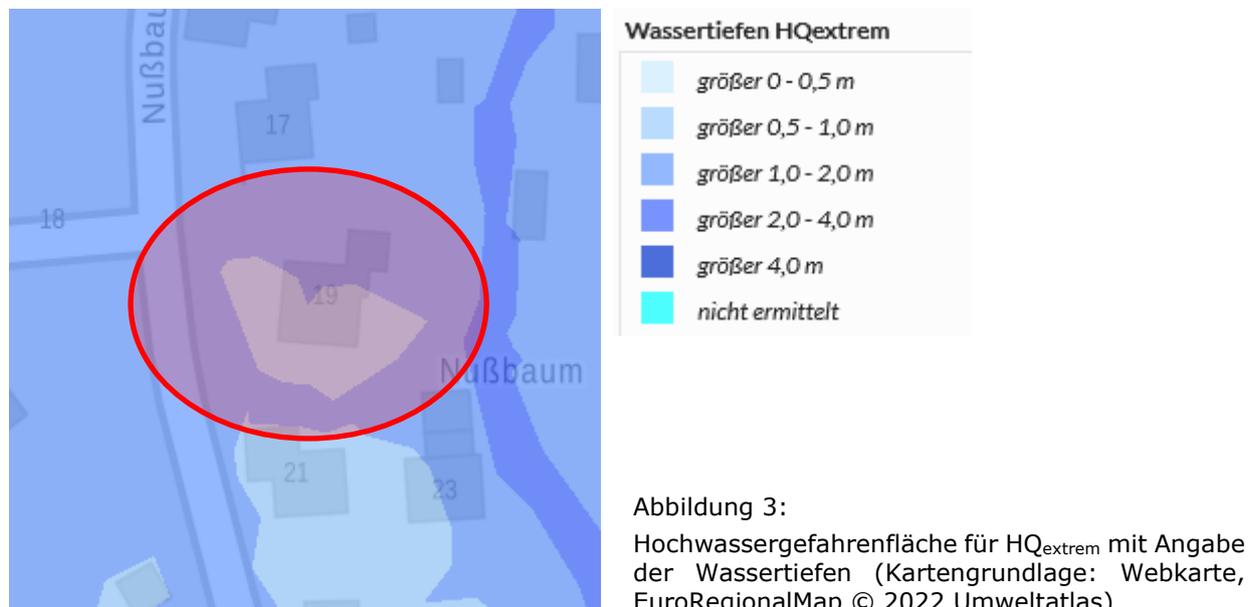
Im Änderungsbereich besteht ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude aus den späten 1960er Jahren. Die Freiflächen werden intensiv als Garten genutzt. Im Garten befinden sich Bäumen, Sträucher und Gehölze.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die westlich angrenzende Ortsstraße Nußbaumweg. Über diese ist das Grundstück an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Sie bieten ausreichende Kapazitäten für das geplanten Bauvorhaben.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD (Stand 15.04.2020) sind weder innerhalb noch im Umgriff des Planungsgebiets Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 21.04.2022). Das nächste Baudenkmal ist ein knapp 450 m entfernter Bauernhof (D-1-89-120-26). Bodendenkmale sind in über 1 km Entfernung zu finden.

Laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Abfrage vom 21.04.2022) befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es ist jedoch eine Hochwassergefahrenfläche für HQ_{extrem} verzeichnet (s. Abb. 3). Diese Hochwassergefahrenfläche erstreckt sich über das gesamte Achentäl bis zum Chiemsee. Die dabei auf dem Grundstück auftretenden Wassertiefen reichen von 0 m bis 2,0 m.

Da es sich um die Erweiterung des Bestandsgebäudes handelt, besteht für das Grundstück bereits Baurecht. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird auf die Hochwassergefahr und Anpassungsmaßnahmen für den Standort hingewiesen.



Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich im wassersensiblen Bereich der Tiroler Achen, der sich ebenfalls über weite Teile des Achentals erstreckt. Demzufolge ist das Gebiet durch den Einfluss von Wasser geprägt und es kann zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die gut 500 m entfernte Tiroler Ache. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft zudem ein Entwässerungsgraben, der außer bei Starkregenereignissen in der Regel kein bis wenig Wasser führt. Es sind keine Hochwassereignisse bekannt.

Innerhalb und im erweiterten Umfeld des überplanten Grundstücks (> 2,3 km) sind keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete (Online-Abfrage Umweltatlas vom 06.04.2022) verzeichnet. Südöstlich in ca. 300 m Entfernung erstreckt sich entlang der Tiroler Ache eine Fläche der amtlichen Biotopkartierung. Sie ist als Gewässer-Begleitgehölz (Nr. 8240-0011) verzeichnet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst ein Grundstück des rechtskräftigen Bebauungsplans „Grassau Reit“, der 1982 aufgestellt wurde. Das Grundstück ist Teil der 3. Änderung aus dem Jahr 1992. Der bestehende Bebauungsplan einschließlich dieser Änderung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

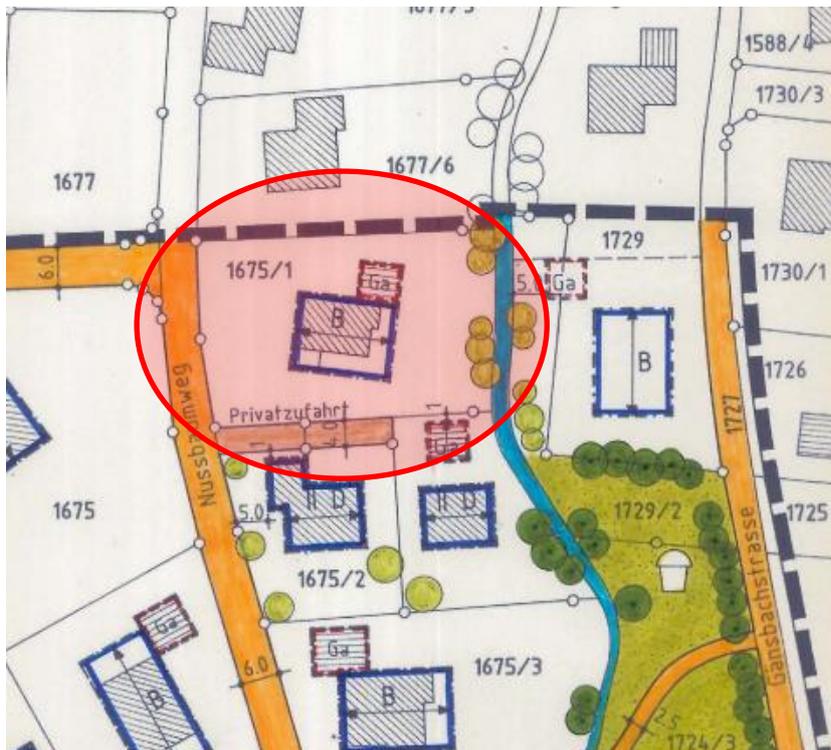


Abbildung 4:
Auszug aus der 3. rechtskräftigen Bebauungsplanänderung „Grassau Reit“ (1992) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (blau)
(Quelle: Gemeinde 2022)

5 Planung

Auf dem überplanten Grundstück befindet sich ein Wohnhaus, an dessen nordöstlicher Baugrenze eine Fläche für ein Garagengebäude angrenzt. Dieser Bestand soll erhalten bleiben.

Das Wohngebäude soll zur Schaffung von familiengerechtem Wohnraum erweitert werden. Die geplanten Anbauten liegen vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenze für Hauptgebäude und teilweise außerhalb der Baugrenzen für das Garagengebäude. Die notwendige Erweiterung der Baugrenzen führt zu einer höheren Grundflächenzahl, als im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt. Zudem werden die laut rechtskräftigen Bebauungspläne vorgesehenen Dachüberstände teilweise nicht eingehalten. Aus diesem Grund ist eine Anpassung der Baugrenzen, des Maßes der baulichen Nutzung und der Gestaltung der Dachlandschaft erforderlich.

6 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Grassau Reit“ (26.07.1982) einschließlich der dritten Änderung (24.07.1992).

Die vorliegende Änderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Planzeichen und Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Folgenden werden nur neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA bleibt bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Wandhöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird in Reaktion auf die Erweiterung der Baugrenzen geringfügig erhöht. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird deutlich unterschritten.

Die Geschossflächenzahl wird verkleinert. Diese Reduktion ist auf die Erweiterung der Baugrenzen zurückzuführen. Für den Baubestand und die vorliegende Planung ergeben sich keine Widersprüche und eine verträgliche Nachverdichtung wird gewährleistet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an die Bestimmung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das entspricht der vorherrschenden Bebauung im Bestand und in der Umgebung und stellt keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange dar.

Die Wandhöhe wird entsprechend dem Gebäudebestand unterschiedlich festgesetzt. Für das Hauptgebäude mit Wohnfunktion wurde die Wandhöhe im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan erhöht, um einer innerörtlichen Nachverdichtung nicht entgegenzustehen. Sie entspricht den zulässigen Wandhöhen der Nachbargebäude.

Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss OK.RFB.EG. Diese wird analog zur Wandhöhe für die beiden unterschiedlich genutzten Gebäudeteile abweichend festgesetzt und bezieht sich auf m über Normalnull. Es handelt sich dabei um Maximalwerte, die sich an der Höhenlage der Bestandsgebäude orientieren.

Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche. Die Lage der Baugrenzen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und lassen Spielräume für weitere bauliche Entwicklungen zu Zwecken der Nachverdichtung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ausreichend Belichtung und Besonnung werden berücksichtigt.

Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen und deren Überdachungen sind im Sinne eines Planungsspielraums begrenzt zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzte Firstrichtung geregelt. Diese entspricht dem Gebäudebestand und orientiert sich dabei an der umgebenden Bebauung.

Die Dachgestaltung bleibt in ihren Grundzügen analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen. Lediglich für Nebengebäude, wie dem geplanten Carport sind zur Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft auch abgeschleppte Satteldächer zulässig.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfs sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

7 Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Gebäudeerweiterung als Maßnahme der Nachverdichtung ermöglicht und entspricht damit sowohl den Zielen des Landesentwicklungsprogramms als auch den Grundzügen der kommunalen Bauleitplanung.

Auf Grund der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Vergrößerung der Baugrenzen kommt es zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Dadurch dass es sich um den Ausbau eines bestehenden Gebäudes handelt, wird nicht wesentlich in Natur und Landschaft eingegriffen. Durch die Lage im Zusammenhang bebauten Siedlungskern und mit Blick auf die umliegende Bebauung sind bis auf temporären Störungen während der Bauzeit keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung stellt sicher, dass sich das Grundstück in die Umgebung einfügt.

Weiter sind keine zusätzlichen negativen Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung zu erwarten. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Auf Grund des bestehenden Baurechts des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind auch in Hinblick auf die Hochwassergefahr keine zusätzlichen wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Dennoch wird im Planteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf das Hochwasserrisiko und Maßnahmen für den Umgang hingewiesen.

8 Eingriffsbilanzierung

Für das überplante Grundstück Flur Nr. 1675/1 besteht bereits seit 1982 Baurecht. Das Bestandsgebäude soll erweitert werden. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung geht dieses Vorhaben mit einer Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche einher, was einen zusätzlichen Eingriff und Grund und Boden darstellt.

Da es sich aber um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich im Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

9 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planänderung 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 besonders geschützter Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13b BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Der Geltungsbereich bezieht sich auf ein Grundstück in Mitten eines bestehenden Wohngebiets. Dadurch dass es sich um die Erweiterung eines Bestandsgebäudes auf intensiv genutzten Hausgartenflächen handelt, sind nach derzeitiger Einschätzung keine Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen zu erwarten. Dennoch wird vorsorglich auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum für den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen hingewiesen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit 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.

Markt Grassau, den

.....
Stefan Kattari
Erster Bürgermeister