

Gemeinde Nußdorf
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Sondermoning“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Änderung für das Grundstück Flurnummer 198/19 im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
B. Eng. Landschaftsarchitektur Philipp Müller

Datum: 13.07.2018

Projekt: 18077

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

1. Anlass der Änderung

Das Grundstück soll anders bebaut werden, als es der gültige Bebauungsplan vorsieht, da das auf dem Grundstück vorhandene Nebengebäude erhalten werden soll.

Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flurnummer 198/19, Gemarkung Sondermoning, Gemeinde Nußdorf.

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.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

4. Bestand und Planung

Das Grundstück ist bisher bis auf ein Nebengebäude unbebaut und als Garten genutzt. Auf dem Grundstück stehen Obstbäume.



Abb. 1: Luftbild mit Änderungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Entsprechend der neuen Planung werden die Baugrenze und die Fläche für Garagen neu festgesetzt. Für das bestehende Nebengebäude wird ebenfalls eine Fläche festgesetzt.

Bisher lässt der Bebauungsplan eine seitliche Wandhöhe von 4,75 m zu, diese wird auf 5,60m erhöht, so dass das Obergeschoss besser nutzbar ist.

Nach einer Abstimmung vor Ort mit dem staatlichen Bauamt und der Polizei wird die Zufahrt zum Grundstück in die Südwestecke verlegt. Die Garage wird nicht direkt von der

Straße angefahren, sondern von Süden über das Grundstück. Dies ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Auf dem bestehenden Geh- und Radweg besteht ein Geh- und Fahrrecht für das Grundstück.

Für das bereits bestehende Nebengebäude, welches erhalten werden soll, ist eine entsprechende Fläche festgesetzt.

Die Planung hat im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan insgesamt nur unwesentliche Auswirkungen.

5. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Kapitel 6 aufgezeigt.

Schutzgebiete und Biotop:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Flächen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

Folgende amtlich kartierten Biotop befinden sich in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich.

Nr.	Biotopnummer	Bezeichnung	Abstand zum Geltungsbereich
1	8041-0050-002	Feldgehölze nordöstlich Sondermoning	Ca. 260 m
2	8041-0050-001	Feldgehölze nordöstlich Sondermoning	Ca. 160 m

Tab. 1 Auflistung der amtlich kartierten Biotop (Quelle: FIN-Web).

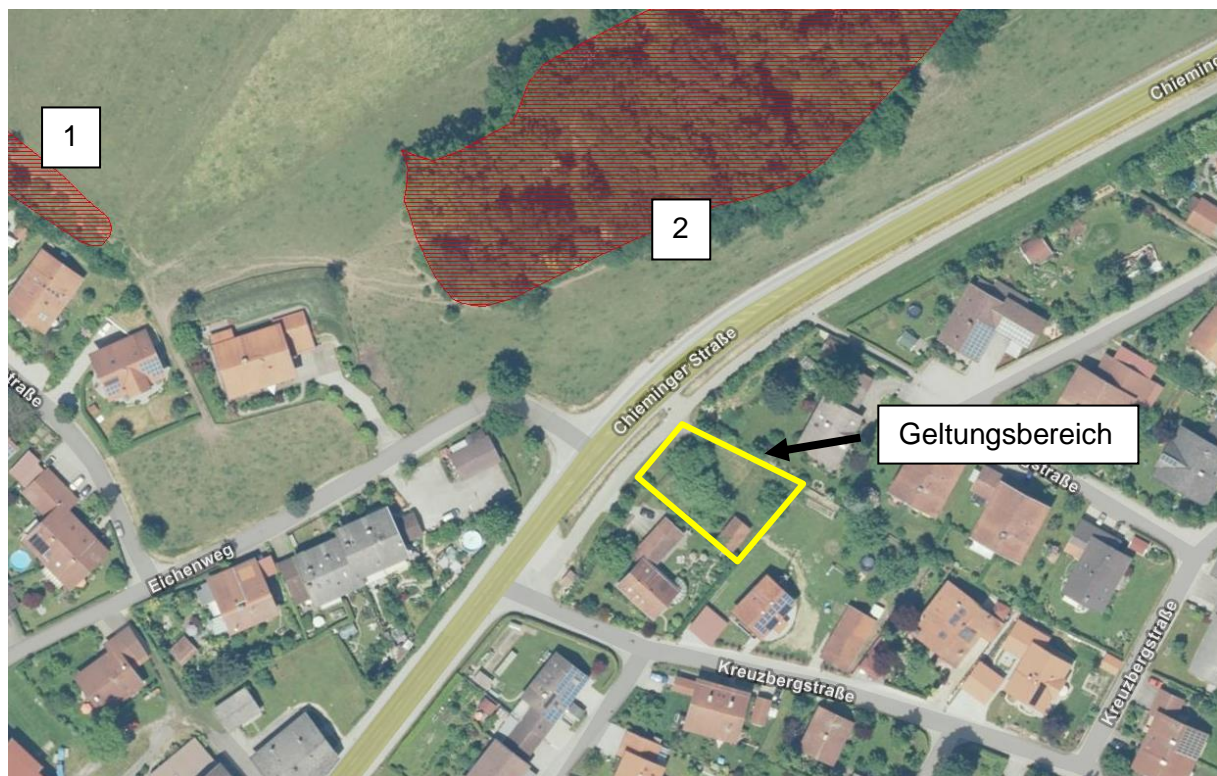


Abb. 2 Die Abbildung zeigt die amtlich kartierten Biotopflächen in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich (Quelle: Bayernatlas).

In die Biotopkartierten Flächen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Flächen durch die Planung ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Straße nicht zu erwarten

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit D66 Voralpines Moor- und Hügelland, sowie in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) 038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Chiemsee“ befindet sich südlich in ca. 3,2 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die Planung ausgeschlossen werden.

6. 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. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Geltungsbereich stehen mittig zwei Apfelbäume, die durch die Planung entfernt werden müssen. Der bestehende Obstbaum im Nordosten an der Grundstücksgrenze ist von der Planung nicht betroffen und kann als zu erhalten festgesetzt werden. Grundsätzlich stellen die im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.



Abb. 3 die Abbildung zeigt die beiden Obstbäume die entfernt werden müssen (Quelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).

Einer der zu entfernenden Apfelbäume weist eine Stammhöhle in ca. 1,20m Höhe auf. Aufgrund der Rodungsmaßnahmen geht ein Spaltenquartier verloren, das als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse und Vögel geeignet ist. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden konfliktvermeidende Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen zur Kompensation können innerhalb des Geltungsbereich ausgeführt werden.

Es gehen aber keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die in der näheren Umgebung vorhanden sowie erreichbaren Gehölzstrukturen auf.

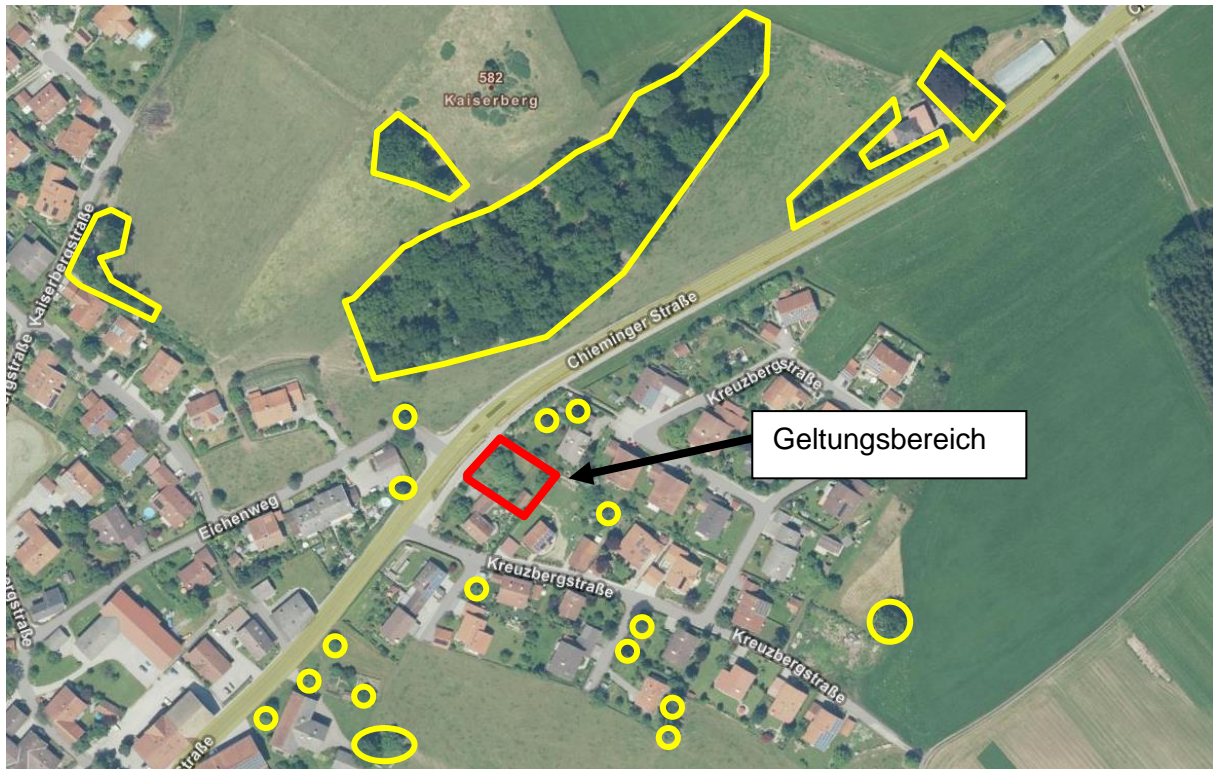


Abb. 4 Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich (rot umrandet) sowie die Gehölzbestände (gel umrandet) in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich (Quelle: Bayewrnatlas).

6.1 Konfliktvermeidende Maßnahme

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden folgende konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt:

- **V-01: Rodung von Gehölzen**

Nach §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen.

6.2 Maßnahme zur Kompensation

- **K-01: Ausgleich Quartierverlust Fledermäuse**

Zur Kompensation des Lebensraumverlusts sind innerhalb des Geltungsbereich 2 Fledermauskästen durch Fachpersonal aufzuhängen. Die Kästen können entweder am neuen Gebäude in 3-5 m Höhe oder an dem zu erhaltenden Obstbaum im Nordosten angebracht werden.

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

7. Immissionsschutz

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 33/0718/BP-GP-E2 des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 26.07.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den geplanten Gebäudefassaden quantifizieren zu können.

Die maximalen Fassadenpegel der geplanten Bebauung sind der schalltechnischen Untersuchung 33/0718/BP-GP-E2 des Ingenieurbüros Kirchner vom 26.07.2018 zu entnehmen.

Nußdorf, den

.....
Gnagl, 1. Bürgermeister

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung 33/0718/BP-GP-E2 des Ingenieurbüros Kirchner vom 26.07.2018

F:\PROJEKTE\18077_Änderung Sondermoning\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Sondermoning.doc