

Gemeinde Chieming
Landkreis Traunstein



9. Änderung Bebauungsplan „Stöttham“

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

Datum: 20.02.2019

Projekt: 18127

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

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Auf dem Grundstück soll 1 zusätzliches Wohngebäude errichtet werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Bebauungsplan zu ändern.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flurnummer 1572, Gemarkung Chieming, Gemeinde Chieming.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich um eine Nachverdichtung handelt.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe im Sinne des BauGB sind zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

4. Planung

Auf dem Grundstück stehen im nördlichen Teilbereich ein Wohngebäude und Nebengebäude. Der südliche Teil wird als Garten genutzt.

Im südlichen Teil soll ein zusätzliches Wohngebäude mit Garage errichtet werden.

Hierfür setzt der Bebauungsplan entsprechende Baugrenzen sowie Flächen für Garagen und Nebenanlagen fest. Wie bereits bisher sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer seitlichen Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl sowie zur Mindestgrundstücksgröße müssen aufgrund der geplanten Teilung des Grundstücks angepasst werden.

Beide Gebäude werden von der im Osten vorbeiführenden Weinbergstraße erschlossen.

5. Eingriffsregelung

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

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine amtlich kartierten Biotopflächen oder andere Schutzgebiete. Die nächsten kartierten Biotope liegen mehr als 250 m entfernt vom Änderungsbereich

Eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotopflächen durch die Planung kann aufgrund des Abstandes und der bestehenden Bebauung zwischen dem Geltungsbereich und den Biotopflächen ausgeschlossen werden.

Südlich in einer Entfernung von ca. 270 m befindet sich das FFH-Gebiet „Chiemsee“, eine Beeinträchtigung durch die Planung kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ebenfalls 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.

Die im südlichen Geltungsbereich vorhandenen Gartengehölze stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

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 Heckenstrukturen mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Der Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich auch einen Ersatzbau für das bereits bestehende Gebäude bzw. Umbaumaßnahmen. Fledermausquartiere können hier nicht sicher ausgeschlossen werden.

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.
- **V-02: Gebäudeabbruch**
Der Abbruch von Gebäuden ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
- **V-03: Gebäudekontrolle auf Fledermausquartiere**
Unmittelbar vor Abriss des Gebäudes ist dieses durch Fachpersonal auf Fledermäuse zu überprüfen. Vorhandene Tiere sind durch Fachpersonal zu sichern.

In Bezug auf Reptilien wie zum Beispiel der Zauneidechse befinden sich im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen. Ein Vorkommen von Reptilien ist somit unwahrscheinlich.

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.

.....
Graf, 1. Bürgermeister