



Bebauungsplan „Egerer“

50. Änderung

im Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

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

Datum: 25.05.2022

Projekt: 22035

Hauptbüro Traunstein
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.....	1
4	Bestand und Ausgangssituation.....	3
5	Planung	4
6	Begründung der Festsetzungen	5
7	Auswirkungen	6
8	Eingriffsbilanzierung	7
9	Artenschutzrecht.....	7

1 Anlass und Erforderlichkeit

Im Ortsteil Egerer der Gemeinde Chieming ist entlang der Poststraße die Erweiterung des Siedlungsbereiches zur Wohnraumgewinnung geplant. 2020 wurde zu diesem Zweck ein städtebauliches Konzept erstellt, das auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 955 drei Baufelder mit zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus vorsieht.

In einem ersten Bauabschnitt soll der Bau des Einfamilienhauses erfolgen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der angrenzende Bebauungsplan „Egerer“ im Rahmen der 50. Änderung erweitert werden.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich um ein Flächenpotential im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinzubeziehen und innerörtlichen Wohnraum zu schaffen. Das Vorhaben entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde (vgl. Potentialflächenanalyse 2022) und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB geändert, da es sich im Rahmen der Erweiterung um die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche handelt. Dadurch wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht geändert.

Die übrigen Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m²
- 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 liegt aufgrund der geplanten Bebauung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist kein Ausgleich erforderlich. Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange sind dennoch zu berücksichtigen (s. Kap. 7 & 9).

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

3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des Ortskerns der Gemeinde Chieming, am südöstlichen Rand des Ortsteils Egerer, Gemarkung Chieming. Der Ortsteil liegt an der Staatsstraße 2095 und ist durch die dominante Bebauung durch Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind auch Doppelhäuser zu finden. Im Anschluss an die Siedlungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Wald.



Abbildung 1: Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot) (Karten-
grundlage: Digitales Orthofoto 2020 (BayernAtlas 2022))

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 620 m² große Fläche des Grundstücks Flur Nr. 955 der Gemarkung Chieming. Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich.



Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs
(schwarz umrandet) (Kartengrundlage: Digitales Flurkarte 2022 (Gemeinde 2022))

4 Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich und ist kein Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplans „Egerer“. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne nennenswertes Gefälle. Der überplante Bereich befindet sich auf ca. 537,90 m ü.NN. Südlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen. Das Anbindegebot ist somit erfüllt.

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als Allgemeines Wohngebiet dar. Dieser Bereich gilt als Entwicklungsfläche für Wohnbebauung und wurde bei der Potentialflächenanalyse der Gemeinde als Innenentwicklungspotential (Wohnbauflächen) behandelt. Die Änderung des Bebauungsplans wird somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

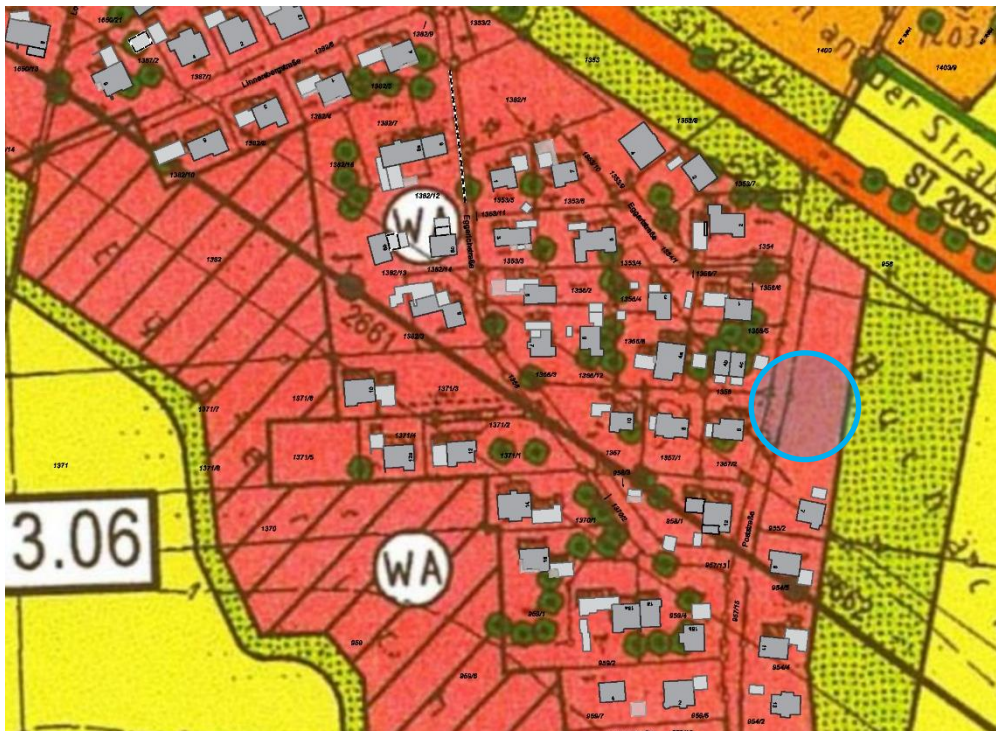


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Chieming mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (blau) (Kartengrundlage: DFK & FNP (Gemeinde 2022))

4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des geplanten Grundstücks erfolgt durch die Gemeindestraße „Poststraße“, die westlich an der Grundstücksgrenze vorbeiführt. Durch die Verbindung zur Staatsstraße „Landstraße“ ist der Änderungsbereich an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über diese Erschließung kann das Grundstück an die vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden. Diese bietet für das geplante Vorhaben ausreichende Kapazitäten.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 23.02.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 05.05.2022).

Das nächstgelegene Bodendenkmal ist eine Straße der römischen Kaiserzeit (D-1-8041-0014), die entlang der ca. 100 m entfernten Staatsstraße verläuft. Im Westen, ca. 580 m entfernt, gibt es Spuren einer Siedlung vor- und frühchristlicher Zeitstellung (D-1-8041-0191).

Baudenkmale sind erst in über 1,2 km Entfernung zu finden. Das nächstgelegene Denkmal ist ein Bauernhaus aus dem 18. Jh. mit Austragshaus (D-1-89-114-47), das sich im westlich gelegenen Ortsteil Stöttham befindet.

Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im Umgriff des Planungsgebiets sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet (Online-Abfrage Umweltatlas vom 10.05.2022). Gut 1 km entfernt in westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet zum Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete (LSG-00396.01). Etwa 200 m weiter westlich, innerhalb des Landschaftsschutzgebiets befindet sich der Chiemsee. Dieser gehört zusammen mit seinen Uferbereichen zu den Flächen der Natura2000: FFH Gebiet (ID 8140-372) und Vogelschutzgebiet (ID 8140-471).

Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich in ca. 500 m Entfernung. Dabei handelt es sich um mehrere magere Altgrasbestände und Grünlandbrache mit dem Namen Ranken um Chieming (Nr. 80041-0075).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der rund 200 m entfernte Lohbach. Dieser entwässert nach gut 2 Kilometer bei Stöttham in den Chiemsee.

Entsprechend dem Umweltatlas befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet und das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 04.05.2022).

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist überwiegend eben. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht vorhanden.

5 Planung

Die vorliegende Planung sieht die Nutzung eines ausgewiesenen Innenentwicklungspotentials vor. Auf dem überplanten Grundstück soll ein Einfamilienhaus mit zugehöriger Doppelgarage errichtet werden. Sobald die Planung für die notwendige Erschließung über einen Kreisverkehr an der Einmündung der Poststraße / Staatsstraße 2096 abgeschlossen ist, sollen auf den nördlich anschließenden Flächen des Grundstücks Flur Nr. 955 zwei Doppelhäuser errichtet werden.

Dadurch dass der überplante Bereich kein Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Egerer“ ist, muss dieser im Rahmen der vorliegenden Änderung erweitert werden. Darüber hinaus ist das Maß der baulichen Nutzung anzupassen, die überbaubaren Grundstücksflächen zu definieren und Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung zu treffen.



Abbildung 4: Der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegtes städtebauliches Konzept (Gemeinde 2022)

6 Begründung der Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Außenbereichsfläche in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Egerer“ aus dem Jahr 1979 miteinbezogen. Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Egerer“.

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet in Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der seitlichen Wandhöhe. Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Höhenentwicklung durch die seitliche Wandhöhe ausreichend definiert ist.

Die GRZ wird analog zum bestehenden Bebauungsplan übernommen. Für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs, 4 Satz 1 BauNVO darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl im Urbebauungsplan gilt nicht für die vorliegende Änderung, um eine verdichtete Bauweise zu fördern. Die seitliche Wandhöhe berücksichtigt die Höhenfestsetzungen der umgebenden Bebauung und gewährleistet einen harmonischen Übergang zwischen Freifläche und Siedlungsbereich. Die festgesetzte Wandhöhe gibt genügend Spielraum für eine verdichtete Bauweise.

Gemessen wird die seitliche Wandhöhe von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Für eine harmonische Eingliederung entspricht die Festsetzung von OK.FFB.EG in m ü.NN der Höhe des Kanaldeckels der Poststraße Richtung Norden, wo zwei weitere Bauvorhaben geplant sind. Für einen gewissen Planungsspielraum darf von der festgesetzten Höhe nach oben und unten jeweils 0,30 m abgewichen werden.

Baugrenzen bestimmen die Spielräume der überbaubaren Grundstücksfläche. Durch die Stellung der baulichen Anlagen fügen sich die geplanten Gebäude in die Umgebung ein. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden gewährleistet.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 7 BayBO sind entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Garagen, Carports und erdgeschossige Anbauten sind nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m vorzusehen, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf, um den Verkehrsfluss nicht unnötig zu beeinträchtigen. In die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf nicht eingegriffen werden.

Für Hauptanlagen sind analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan ausschließlich gleichmäßig geneigte Satteldächer zulässig. Garagen, Carports und eingeschossige Anbauten können im Sinne des Planungsspielraums auch mit abweichenden Dachformen und -neigungen errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Substratschicht mit festgelegter Stärke auszubilden.

Für eine gute Einbindung in die vorhandenen Topographiesind Veränderungen des natürlichen Geländes in eingeschränktem Ausmaß in Form von Böschungen zulässig. Am Gebäude muss an OK.FFB.EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen ist an das bestehende Gelände anzugleichen.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung im Straßenbereich ist dort ein standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum Qualität Hochstamm zu pflanzen. Die an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Ortsrandeingrünung. Die Bepflanzung ist als Vegetationsmosaik mit mindestens 50 % naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden.

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Heimische Gehölze sind dabei zu bevorzugen und freiwachsende Heckenelemente sind bevorzugt aus Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

7 Auswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch das geplante Vorhaben grundsätzlich verändern. Die vorliegende Planung orientiert sich jedoch am Baubestand. Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Vorgaben zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung wird sich das Vorhaben jedoch voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanerweiterung nicht in Frage gestellt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Bebauungsplanerweiterung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

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

8 Eingriffsbilanzierung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird grundsätzlich in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich jedoch um die Erweiterung des bebauten Ortsteils und um eine Fläche im Außenbereich im Verfahren nach § 13b BauGB. Eine Ausgleichspflicht wird durch die somit nicht erforderlich.

9 Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung 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.

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.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich ist kein Baum- oder Gehölzbestand vorhanden. Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. 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.

Chieming, den

.....

Stefan Reichelt
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\22035_Änderung Egerer\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22035 Begründung 50. BPlan Ändrg. Egerer.docx