



Bebauungsplan „Enthal-Bernhaupten“

65. Änderung
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: 30.05.2022

Projekt: 22057

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)8641/98987-0
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Inhaltsverzeichnis_Toc104381741

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Verfahren	1
3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	1
4.0 Ausgangssituation	3
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten	3
4.3 Planung	4
5.0 Begründung der Festsetzungen	5
6.0 Auswirkungen der Planung	6
7.0 Eingriffsbilanzierung	7
8.0 Artenschutzrecht	7

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

In Bernhaupten, einem Ortsteil der Gemeinde Bergen, gibt es ein Bauvorhaben, das die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vorsieht. Der Neubau schließt eine Baulücke. Das überplante Grundstück Flur Nr. 330, Gemarkung Holzhausen, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Enthal-Bernhaupten“ (08.09.1971) und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bereits die 10. Und 37. Änderung des Bebauungsplans befassten sich mit der Errichtung eines Wohnhauses an ähnlicher Stelle. Durch die erneute Änderung des Bebauungsplans wird Nachverdichtung als Maßnahme der Innentwicklung ermöglicht.

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

2.0 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 natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen (s. Kap. 6 & 8).

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

3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Die überplante Fläche liegt im Norden des Gemeindegebiets, im Ortsteil Bernhaupten. Im Umgriff des Änderungsbereichs befindet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. In Verlängerung der Kreisstraße TS6 liegt südlich der Hauptsiedlungs-ort Bergen.

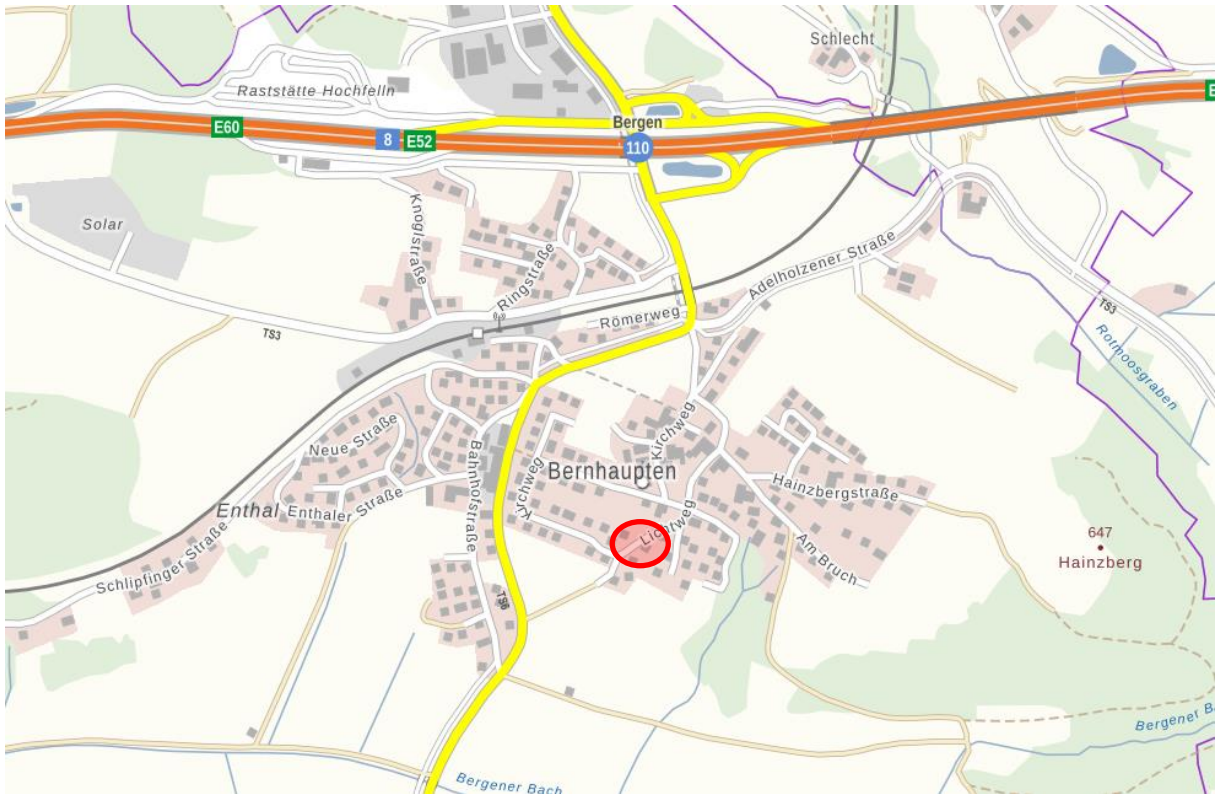


Abb. 1 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot umrandet)
 Kartengrundlage: Webkarte, EuroRegionalMap © 2022 BayernAtlas

Der Geltungsbereich umfasste eine ca. 970 m² große Fläche des Grundstücks Flur Nr. 330 der Gemarkung Holzhausen. Dabei handelt es sich um eine unbebaute Fläche im Innenbereich. An der östlichen Grundstücksgrenze steht eine Eiche. Nördlich befindet sich der Ortskern mit der Filiationkirche St. Jakobus. Südlich und östlich erstreckt sich der Siedlungszusammenhang. Im Westen schließt eine Freifläche an, die als Mähwiese bewirtschaftet wird.

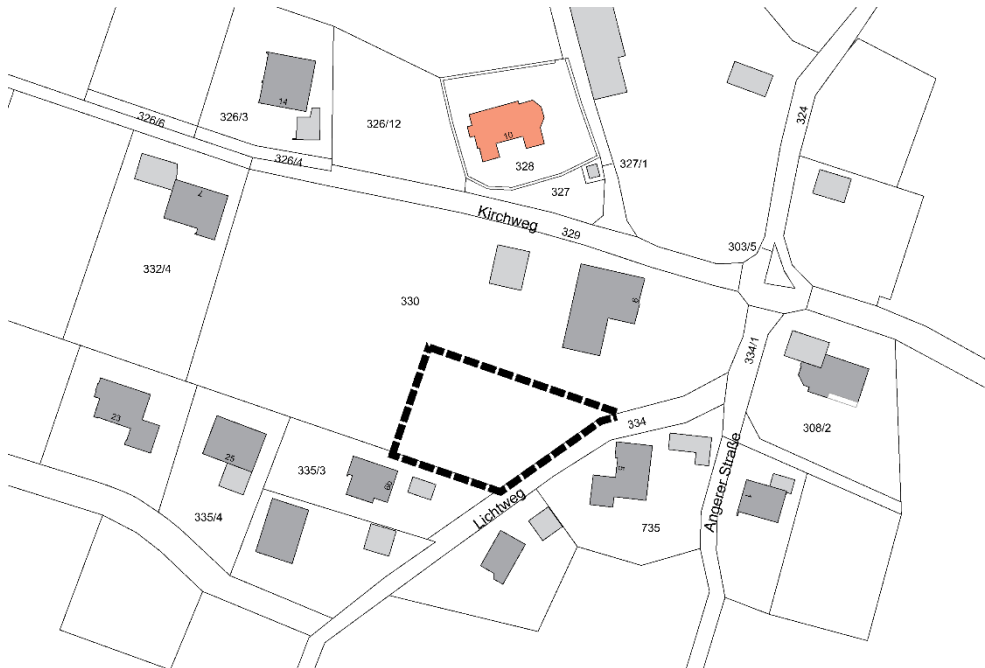


Abb. 2 Karte Geltungsbereich (schwarz)
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2022 Gemeinde Bergen

4.0 Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Enthal-Bernhaupten“ ist für den Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO die Errichtung eines sog. Hanghauses mit talseitig 2 sichtbaren Vollgeschossen und bergseitig 1 sichtbarem Vollgeschoss zulässig.

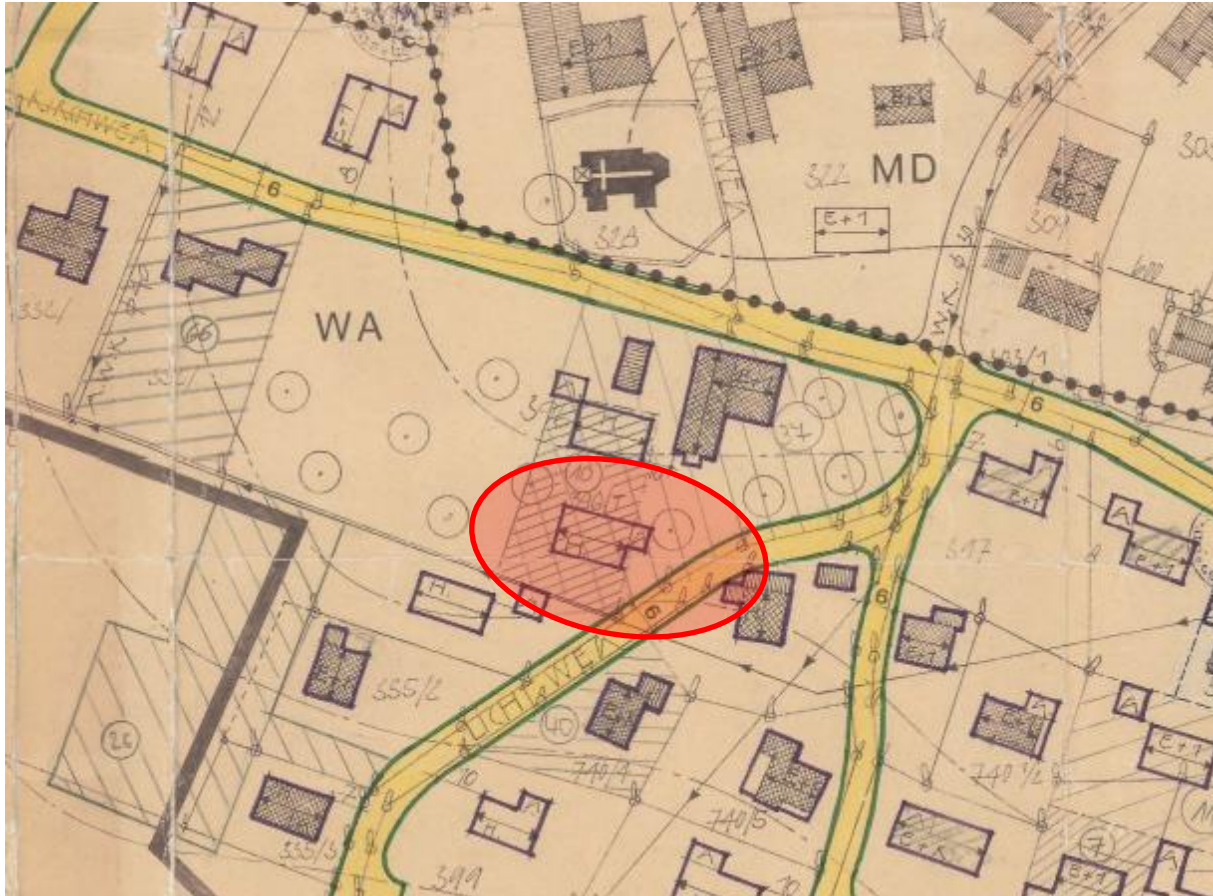


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Enthal-Bernhaupten“ (08.09.1971) mit Kennzeichnung des Änderungsgebiets (rot umrandet)
Quelle: © 2022 Gemeinde Bergen

Im Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans wird somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topographie

Die topographische Situation des Geltungsbereichs ist von variierenden Geländeneigungen gezeichnet. Im Schnitt liegt das Gelände auf ca. 589 m ü.NN. Von Westen nach Osten fällt das Gelände nach einer eher flachen Stelle leicht um ca. 1 Höhenmeter auf das Niveau der angrenzenden Gemeindestraße. Von Norden nach Süden gibt es einen Höhensprung von gut 4 Höhenmeter, was einem Gefälle von ca. 16 % entspricht.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Gemeindestraße „Lichtweg“. Über die Verbindung der Kreisstraße „Bahnhofstraße“ ist der Geltungsbereich 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 18.09.2020 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 24.05.2022).

Die nächsten Denkmale befinden sich in ca. 50 m Entfernung nördlich des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um die katholische Filialkirche St. Jakobus aus dem 12. Jahrhundert (Baudenkmal D-1-89-113-35) und untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Filialkirche und ihres Vorgängerbaus (Bodendenkmal D-1-8141-0207).

Eine direkte Beeinträchtigung der umliegenden Bau- und Bodendenkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der dazwischenliegenden Gebäude nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bodendenkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

Schutzgebiete / Biotope

Weder innerhalb noch im Umgriff des Planungsgebiets sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet (Online-Abfrage UmweltAtlas vom 24.05.2022). Gut 2 km entfernt in südwestlicher Richtung erstrecken sich die „Moore südlich des Chiemsees“, die ein FFH Gebiet (ID 8140-371) und Vogelschutzgebiet (ID 8141-471) darstellen.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs sind mehrere Biotopflächen verzeichnet. In knapp 150 m Entfernung südöstlich befindet sich der „Bachschluchtwald bei Bernhaupten“ (Nr. 8141-0097). Im Norden sind mehrere „Streuobstbestände am Rande von Bernhaupten“ (Nr. 8141-0180) zu finden.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund des Abstands zum Planungsgebiet sowie der bestehenden Bebauung 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 450 m entfernte Schlagbach, der über die Ache in den Chiemsee entwässert.

Entsprechend dem Bayerischen UmweltAtlas (Online-Abfrage vom 24.05.2022) 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.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließendem Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu befürchten.

4.3 Planung

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine unbebaute Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 330, Gemarkung Holzhausen. Dabei handelt es sich um eine Baulücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs, auf der ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten errichtet werden soll. Aufgrund der starken Geländeneigung ist ein zweistöckiges Gebäude geplant, wobei das Erdgeschoss als Hanggeschoss fungiert. Die Zufahrt erfolgt über die östlich angrenzende Gemeindestraße.

Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich wird mit dem Schließen der Baulücke Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht, um Wohnraum zu schaffen. Die Planung entspricht somit den grundlegenden Leitgedanken des Landesentwicklungsprogramms und der Gemeinde.

5.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Enthal-Bernhaupten“ (08.09.1971), einschließlich der 10. Und 37. Änderung.

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

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschossflächenzahl GRZ und der seitlichen Wandhöhe bestimmt.

Die GRZ wird im Vergleich zum Urplan aus dem Jahr 1971 erhöht und entspricht dem ursprünglich festgesetzten Wert. In Hinblick auf die Umgebung entspricht das einer maßvollen und zeitgemäßen Erhöhung, ohne die Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu überschreiten.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ dient der Vollständigkeit und ist eine Fortschreibung der 37. Änderung aus dem Jahr 1995.

Im Sinne einer an die vorhandene Topographie angepassten Bebauung wird für das Planungsgebiet die zulässige Wandhöhe bergseitig WH_B und talseitig WH_T begrenzt. Sie wird von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB des jeweiligen Geschosses bis zum Schnittpunkt mit der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut gemessen. Belichtung, Besonnung und der Maßstab der umliegenden Wohnbebauung sind bestimmend für die maximal zulässige Wandhöhe.

Die Oberkante Fertigfußboden des Erd- und Obergeschosses werden aufgrund der vorhandenen Topographie auf NN (Normal Null) bezogen festgesetzt. Geringfügige Höhenabweichungen sind im Sinne eines Planungsspielraums und der bestmöglichen Nutzung des Grundstücks in Bezug auf die Hanglage zulässig. Die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und wahrt den Siedlungscharakter.

Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die Topographie sowie die notwendigen Abstandsflächen und bieten ausreichend Gestaltungsspielraum.

Zur besseren Erschließung des Obergeschosses an der nördlichen Gebäudeseite sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Kelleröffnungen und Vordächer bis zu einem gewissen Maß zulässig.

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

Die festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt den südlichen Baubestand und die vorhandene Topographie. Zudem ist eine Riegelwirkung für die östlichen Nachbarn nicht zu befürchten. Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

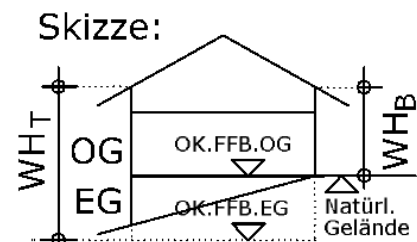


Abb. 4

Schematische Darstellung zur Berechnung der Wandhöhe

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen entsprechend der Satzung der Gemeinde Bergen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Überdachte Stellplätze sind in Form einer integrierten Hausgarage im Erdgeschoss geplant. Daran angrenzend soll ein Carport errichtet werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und um einer übermäßigen Flächenversiegelung vorzubeugen, ist die Errichtung von Stellplätzen nur auf der straßenzugewandten, östlichen Grundstücksseite zulässig.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und Zufahrten ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Gestalterische Festsetzungen

Zur Gewährleistung einer guten Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. zugelassen. Geländeänderungen sind grundsätzlich weich zu modellieren. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen oder Stützmauern mit einer Höhe von höchstens 1,50 m zu modellieren. Ab einer Höhe von 1,00 m sind Stützmauer aus Gründen des Ortsbildes durch einen Versatz mit einer Tiefe von mindestens 0,50 m zu gliedern.

Aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung sind glatte Betonmauern, Beton-Böschungssteine etc. nicht zulässig. Stattdessen sind im Sinne eines erweiterten Lebensraumes und des Ortsbilds nur Natursteinmauern, Beton mit behandelter Oberfläche oder dauerhaft begrünte Stützmauern zulässig.

Zur Vermeidung des Eingriffs in die vorhandene Topographie des Nachbargrundstücks, ist an den Grundstücksgrenzen an das Nachbargrundstück anzugrenzen.

Festsetzungen zur Grünordnung

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Eiche. Diese Baumart kann über 1.000 Jahre alt werden und besitzt eine mächtige Krone, die vielen Tieren und Insekten eine Heimat bietet. Der Erhalt des Baumes wird durch Festsetzung gesichert.

Des Weiteren ist zur ausreichenden Ein- und Durchgrünung je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und klimaverträglicher Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Heimische Gehölze sind dabei zu bevorzugen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Sie sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Eiche im Bestand kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

6.0 Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung dient der Errichtung eines Wohngebäudes auf einer innerörtlichen Baulücke. Das Ortsbild wird sich durch das geplante Vorhaben mit Blick auf die umgebende Bebauung nur geringfügig verändern. Die vorliegende Planung orientiert sich am Baubestand. Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Vorgaben zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung 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) oder Biotopflächen 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.

Da Bodendenkmale im Geltungsbereich nicht zur Gänze ausgeschlossen werden können, wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG hingewiesen.

Auf Grund der Hanglage kann zeitweise wild abfließendes Oberflächenwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um das Risiko zu verringern, sind zur Kompensation alle Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Zusätzlich wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach Gebäude eigenverantwortlich hochwassergeschützt zu gestalten sind und Geländeänderungen das wildabfließende Wasser nicht negativ beeinflussen dürfen.

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.

7.0 Eingriffsbilanzierung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird grundsätzlich in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Ausgleichspflicht ist somit nicht erforderlich.

8.0 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 § 13a 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 befindet sich eine Eiche, deren Erhalt per Festsetzung gesichert wird. Des Weiteren sind von der Bebauungsplanänderung nach derzeitiger Einschätzung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen 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.

Bergen, den

.....
Stefan Schneider
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\22057_BP Enthal\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22057 Begründung
Ändrg. BPlan Enthal-Bernhaupten.docx