

Gemeinde Ruhpolding
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Neues Mischgebiet Schwaig-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 04.06.2024

Projekt: 24049

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren.....	1
4. Bestand	2
5. Planung	6
6. Auswirkungen und Alternativen	7
6.1 Ortsbild.....	7
6.2 Nachbarn	7
6.3 Verkehr.....	7
6.4 Immissionen	7
6.5 Hochwasserschutz	7
6.6 Wildabfließendes Niederschlagswasser	8
6.7 Technische Infrastruktur	8
6.8 Alternativen.....	8
7. Eingriffsbilanzierung	9
8. Artenschutzrecht.....	9

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für 1 Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Baukonzept vor, das eine vom Bebauungsplan abweichende Bebauung vorsieht.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Ruhpolding und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Ruhpolding ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im Alpenraum und im allgemeinen ländlichen Raum sowie im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G).

Es handelt sich hier nicht um eine neue Siedlungsfläche, so dass das landesplanerische Anbindegebot hier nicht einschlägig ist.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung und 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 wird lediglich ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft begründet. Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich i. V. m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

4. Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich an der Seehäuser Straße (St 2098).

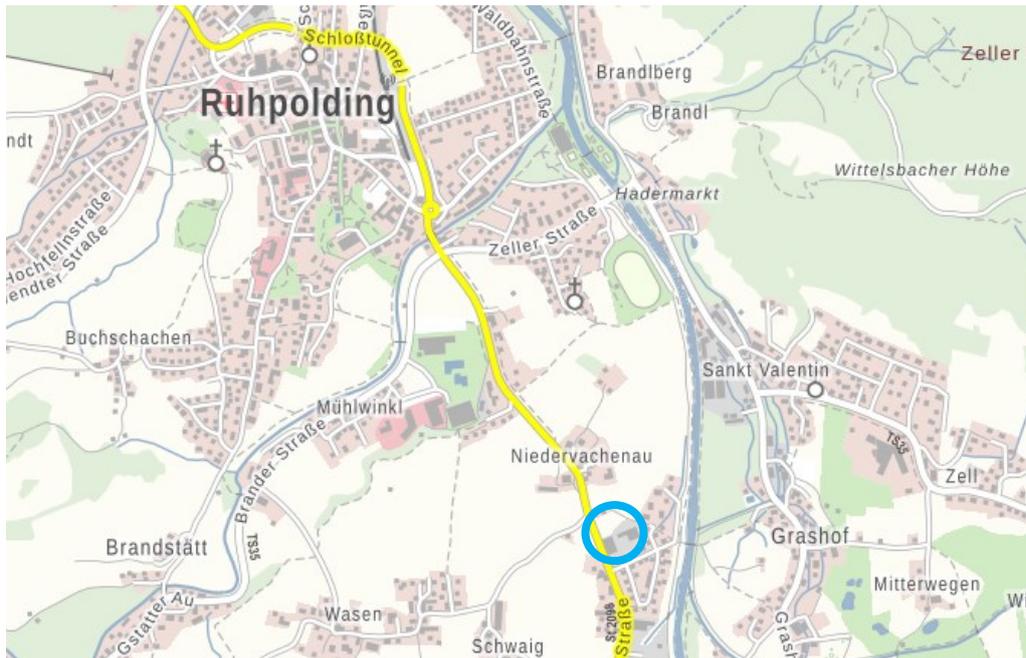


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „Neues Mischgebiet Schwaig Nord“ in der Fassung aus dem Jahr 2023.



Abb. 2 Auszug Urbebauungsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Ruhpolding

Der Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut. Südlich liegt ein Getränkemarkt, nördlich bestehen 2 Gebäude. Das östlich angrenzende Grundstück ist derzeit ebenfalls noch nicht bebaut.

Westlich der Seehauser Straße stellt die Gemeinde Ruhpolding einen Bebauungsplan zur Errichtung der BRK Rettungswache und weiteren Nutzungen mit Festsetzung eines Mischgebietes auf.



Abb. 3 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Die Erschließung der Fläche erfolgt von der Otto-Filitz-Straße aus, die direkt an die Seehauser Straße angebunden ist. Innerhalb des Plangebietes entsteht eine neue Erschließungsstraße, von der der Änderungsbereich direkt erschlossen ist.

Die Verkehrsbelastung der Seehauser Straße betrug zur Straßenverkehrszählung 2015 6.656 Fahrzeuge/ 24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von 268 Fahrzeugen.

Der bebaute Bereich ist nahezu eben, der nördlich angrenzende Hang steigt von Süden nach Norden an.



Abb. 4 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Denkmäler

Nördlich des Planungsgebiets befinden sich im Umfeld des Simandlhofes verschiedene Baudenkmäler



Abb. 5 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst gibt es keine amtlich kartierten Biotope. Westlich angrenzend besteht ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. A8241-0145, Hecken und Gehölze um Ruhpolding westl. der Traun), auch der östlich gelegene Bereich der Traunauen ist biotopkartiert.



Abb. 6 Auszug aus Luftbild mit Biotopkartierung – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Der Änderungsbereich liegt außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 der weißen Traun.

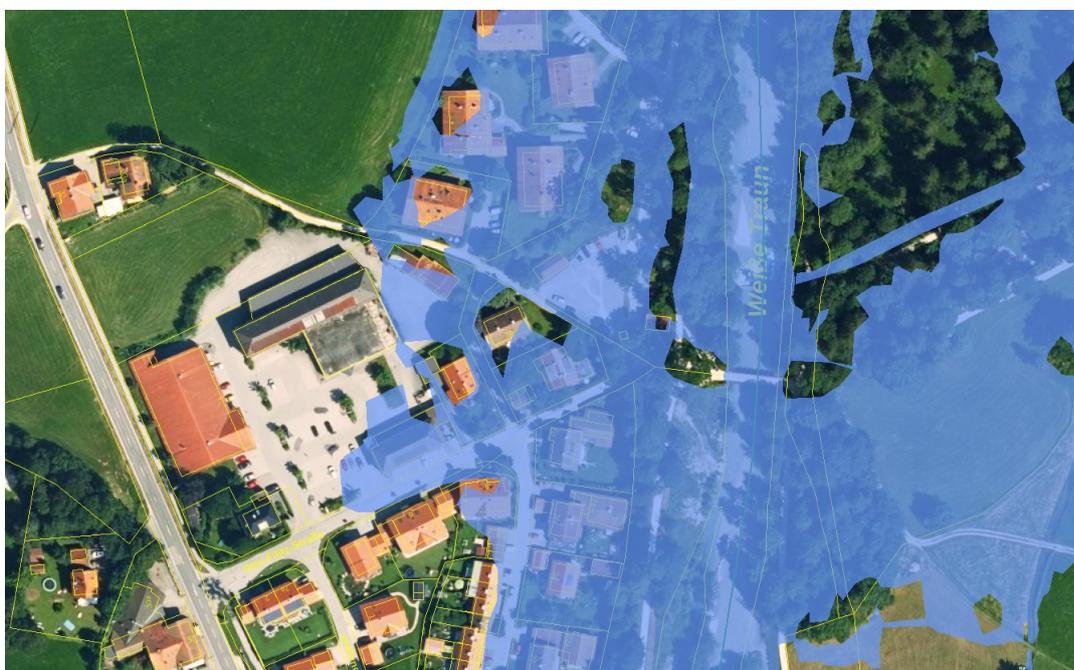


Abb. 7 Auszug aus Luftbild mit Hochwassergefahrenflächen HQ100 – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas

Die Fläche liegt lediglich im Randbereich innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem der weißen Traun.

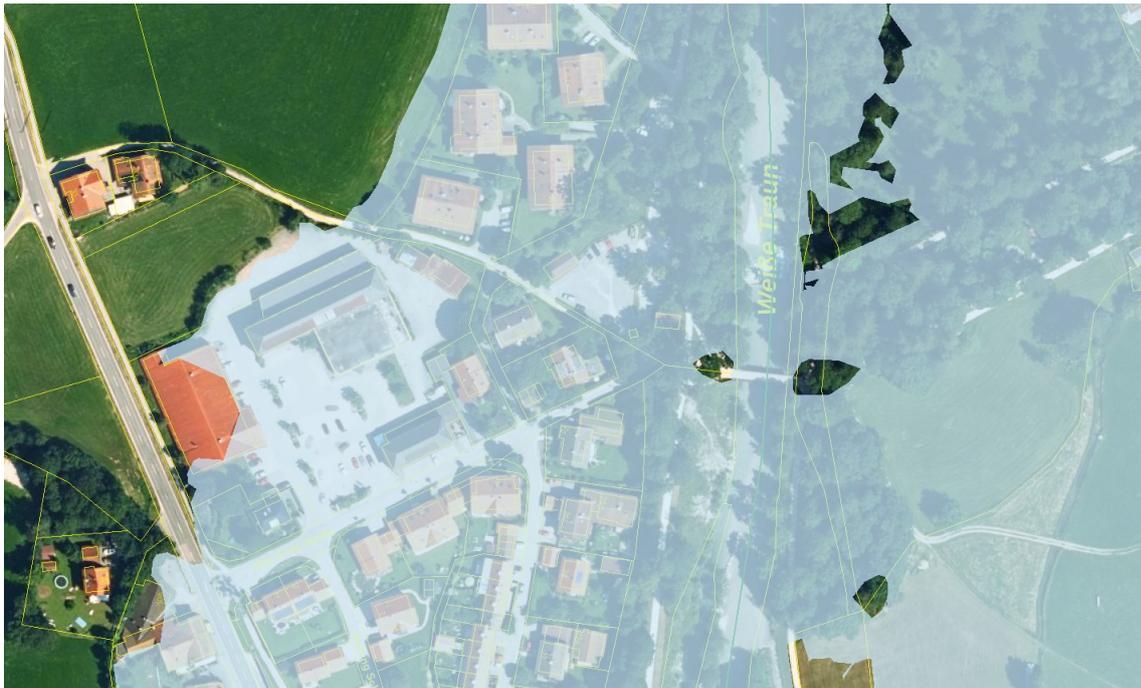


Abb. 8 Auszug aus Luftbild mit Hochwassergefahrenflächen HQextrem – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas

5. Planung

Die Gebäude der ehemaligen Brillenfabrik wurden zur Vorbereitung der Nachnutzung weitgehend beseitigt. Das Gebäude, das vom Getränkemarkt genutzt wird, ist erhalten.

Im Zuge der Nachnutzung erfolgt eine Neubebauung mit gemischter Nutzung. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet mit Ausschluss der Wohnnutzung wird nicht verändert.

Für den Änderungsbereich erfolgt eine Anpassung der Wandhöhe und des unteren Bezugspunktes. Das zulässige Gebäude erhält damit die gleiche Wandhöhe wie auf dem östlich angrenzenden Grundstück, bei dem die EG Fußbodenhöhe zwar um 0,5 m tiefer, die Wandhöhe jedoch 0,5 m höher festgesetzt ist. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Zusätzlich wird eine Firsthöhe festgesetzt, um die Höhen des Gebäudes insgesamt zu begrenzen.

Aufgrund der Veränderung der Wandhöhe wird auch wie bisher schon auf der Ostseite zusätzlich auf der Nord- und Südseite eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen. Die Verkürzung der Abstandsflächen erfolgt gegenüber einem im Urbebauungsplan als Grünfläche festgesetztem Grundstück, gegenüber den Grundstücken FINrn. 10/1 und 10/14 außerhalb des Änderungsbereiches und Urbebauungsplanes erfolgt keine Veränderung der Abstandsflächen. Die Lage der Baugrenze nach Norden bleibt unverändert. Im Süden grenzt die Anlieferzone des Getränkemarktes an, so dass auch dort mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Der Änderungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen zur Anpassung der gestalterischen Vorgaben für das geplante Bauvorhaben, zum Teil auch Abweichungen von der Gestaltungssatzung. Die zulässigen Schleppdachgauben dienen zusammen mit den in diesem Bereich zulässigen negativen Dacheinschnitten für Terrassen der Belichtung von Büroräumen im Dachgeschoss und verbessern damit die Nutzbarkeit des Dachgeschosses.

In der Urfassung des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass das Gelände an 3 Seiten an die Höhe des 1. OG anzugleichen ist. Das ist bei dem der Änderung zugrundeliegenden Konzept nicht mehr möglich, da das 1. OG aufgrund der gewerblichen Nutzung des darunter liegenden Geschosses rund 6,7 m höher liegt als der untere Bezugspunkt und daher eine Anfüllung erforderlich würde, die das Urgelände deutlich überschreiten würde.

Die Festsetzungen zum Schallschutz sind im Urbebauungsplan bereits enthalten und werden nur zur Klarheit auch im Änderungsplan unverändert übernommen.

6. Auswirkungen und Alternativen

6.1 Ortsbild

Durch die Erhöhung der Wandhöhe wird sich das Erscheinungsbild des Gebäudes innerhalb des Siedlungsgefüges lokal verändern. Der First des neuen Gebäudes wird rund 1,30 m tiefer liegen als der des angrenzenden Gebäudes Seehauser Straße 33. Damit ist gewährleistet, dass nach wie vor die Bebauung dem Verlauf der Straße folgen nach Süden niedriger wird. Die Festsetzung der Firsthöhe sichert diese Zielsetzung.

6.2 Nachbarn

Im Zuge der Aufstellung des Urbebauungsplanes wurde die Wandhöhe angepasst: die Fassung der frühzeitigen Beteiligung hatte eine Fußbodenhöhe von 661,00 m üNNH und eine Wandhöhe von 10,50 m vorgesehen und wurde dann auf eine Wandhöhe von 7,80 m und eine Fußbodenhöhe von 661,00 m üNNH angepasst.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird also die Fassung der frühzeitigen Beteiligung des Urbebauungsplanes wieder festgesetzt, die vom Gemeinderat ursprünglich bereits als insgesamt auch gegenüber der nördlich angrenzenden Nachbarschaft verträglich angesehen wurde.

Der Abstand der Baugrenze zum Anwesen Seehauser Straße 33 beträgt rund 16,50 m und damit etwa das 1,5-fache der Wandhöhe. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere gegenüber der Nachbarschaft gewahrt.

6.3 Verkehr

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keinen Verkehr, der nicht auf der geplanten Erschließungsstraße innerhalb des Gebietes abgewickelt werden kann. Die Fahrbahnen sind für ein Mischgebiet ausreichend dimensioniert. Im Vergleich zum Urbebauungsplan ist voraussichtlich auch keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, da die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

6.4 Immissionen

Durch die C. Hentschel Consult wurde zum Urbebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese gilt unverändert auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

6.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100.

Die Hochwassergefahrenfläche HQextrem betrifft den Änderungsbereich lediglich in seinem südöstlichen Rand außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Die Wasserspiegellage beträgt hier zwischen 661,0 und 661,5 m üNNH. Der enthält der Bebauungsplan Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise.

Insgesamt wird nicht mit einer Gefährdung der Gebäude gerechnet.

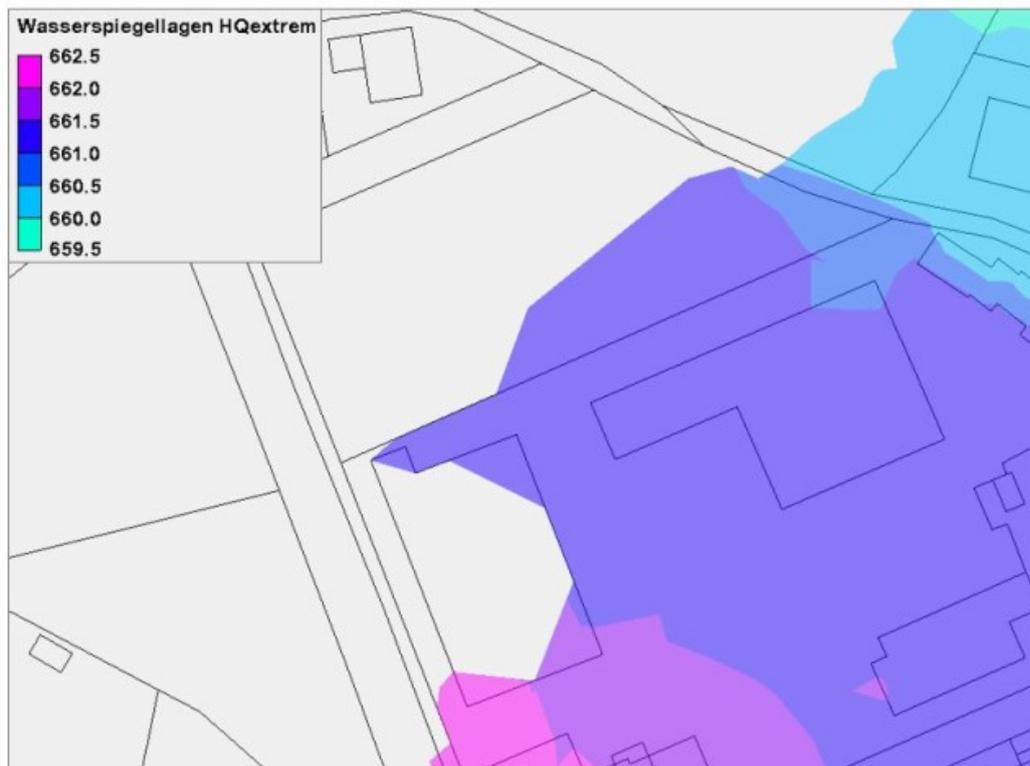


Abb. 9 berechnete Wasserspiegellage bei einem HQ_{extrem} der Weißen Traun, Quelle: WWA TS, 09.11.2022

6.6 Wildabfließendes Niederschlagswasser

Das Einzugsgebiet für Starkniederschläge ist nur sehr gering und beschränkt sich im Wesentlichen auf den nördlich angrenzenden Hang, der aber nur einen geringen Einzugsbereich aufweist.

6.7 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur wird im Zuge der neuen Erschließung hergestellt.

Es ist geplant, die Straßenbereiche soweit möglich mit offenen Rinnen zu entwässern; diese erhalten einen Überlauf.

Das Niederschlagswasser insgesamt wird in den bestehenden verrohrten Kanal abgeleitet werden. Dieser bietet ausreichende Kapazitäten. Vorrang vor einer Ableitung genießt in jedem Fall die Versickerung. Dies regelt auch die kommunale Entwässerungssatzung.

Das Abwasser kann über die gemeindliche Kanalisation abgeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Wasserwerk.

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayerwerke.

6.8 Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes.

Eine geringere bauliche Dichte wäre grundsätzlich denkbar. Allerdings würde dadurch das bereits bestehende Baurecht eingeschränkt mit der Folge, dass eine Entschädigungspflicht entstehen würde.

Eine höhere bauliche Dichte oder größere Höhenentwicklung über diesen Rahmen hinaus wäre an diesem Standort ortsplanerisch nicht verträglich.

7. Eingriffsbilanzierung

Da es sich beim geplanten Umbau um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

8. 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. 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 über eine saP Vorprüfung im Rahmen der Aufstellung des Urbebauungsplanes ermittelt und bewertet.

Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Siedlung Schwaig Nord“ durch Dr. Christof Manhart mit Datum vom 12.07.2022 erstellt. Diese ist nach wie vor gültig und muss nicht fortgeschrieben werden.

Ruhpolding, den

.....
Justus Pfeifer, Erster Bürgermeister