

Gemeinde Gstadt a.Chiemsee

Landkreis Rosenheim



5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Gstadt Nordost“

der Gemeinde Gstadt am Chiemsee

Begründung

brüderl.

Architekten + Innenarchitekten

Trostberger Straße 13 & 22

D-83301 Traunreut

Tel. + 49 (0) 86698589-0

www.bruederl.de



Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

2.0 Verfahren

3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

4.0 Ausgangssituation

 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

 4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

 4.3 Planung

5.0 Begründung der Festsetzungen

 5.1 Art der baulichen Nutzung

 5.2 Maß der baulichen Nutzung

 5.3 Gestalterische Festsetzungen

6.0 Auswirkungen der Planung

7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Die Flurstücke 202/1, 202/2, 202/4, 202/5, 202/6, 202/10 und 202/11 sind derzeit unbebaut und werden jetzt als Wiese genutzt. Der gültige Bebauungsplan Nr. 1 „Gstadt Nordost“ sieht auf den Flurstücken 202/1 und 202/2 ein Baurecht für je ein Einzelhaus mit Garage vor. Auf den Grundstücken 202/4 und 202/5 besteht kein Baurecht, auf 202/8 und 202/9 besteht ein öffentlicher Fußweg.

Im Juli 2004 wurde erstmals durch die Vorbesitzerin der oben genannten Grundstücke eine Änderung des Bebauungsplans beantragt. Durch diesen wurde der mittig durch die Grundstücke verlaufende Fußweg nach Süden verlegt, so dass dieser nun an die Grundstücke 202/2 und 202/5 angrenzt. Zudem verzichtete die damalige Eigentümerin auf die Möglichkeit der Bebauung mit zwei Gebäuden an der Staatsstraße 2093 (Seestraße) auf den Grundstücken 202/4 und 202/5.

Das Baugebiet in zentraler Lage ist derzeit unbebaut. Um zeitgemäß zu bauen, müssen die Grundstücke nachverdichtet und wieder ein Baurecht auf den Grundstücken 202/4 und 202/5 mit ähnlicher Größe wie im Urplan geschaffen werden. Die innerörtliche Brachfläche auf den Grundstücken 202/1, 202/2, 202/4, 202/5 im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Gstadt Nordost“ soll bebaut und das Baurecht angeglichen werden.

Um dies zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 1 „Gstadt Nordost“ geändert werden.

2.0 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- Die Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000qm
- Es besteht keine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht nur ein geringer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Obwohl kein Ausgleich erforderlich ist, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, müssen dennoch die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt werden.

3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum



Abb. 1 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches
Kartengrundlage: Webkarte, EuroregionalMap, 2023 BayernAtlas

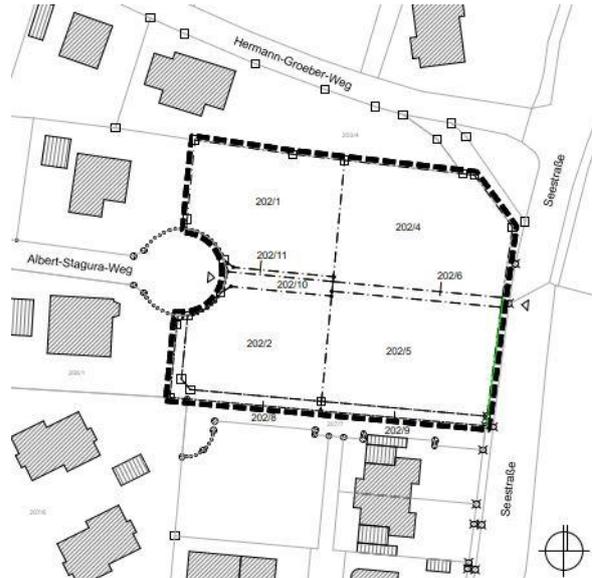


Abb. 2 Karte Geltungsbereich
Kartengrundlage: Webkarte, EuroregionalMap, 2023 BayernAtlas

Die zu überplanenden Grundstücke liegen im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee. Die Grundstücke 202/4, 202/5 liegen in erster und die Grundstücke 202/2, 202/1 in zweiter Reihe an der Seestraße, welche das Wohngebiet vom Chiemseeufer abgrenzt.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Im näheren Umfeld befinden sich einige Baulücken.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Flurstück 203/4 und den Herrmann-Groeber-Weg und im Westen durch das Flurstück 206/1, 202/3 und den Albert-Stagura-Weg begrenzt. Im Süden grenzt ein öffentlicher Fußweg 202/8, 202/9 und im Osten die Seestraße an die zu bebauenden Grundstücke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 3105 m² und umfasst die Flurstücke 202/1, 202/2, 202/4, 202/5, 202/6, 202/8, 202/9, 202/10 und 202/11.

4.0 Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gstadt Nordost" von 2000 ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Bebauung wird durch Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt.



Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gstadt-Nordost“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot umrandet)

Kartengrundlage: Bebauungsplan „Gstadt-Nordost“, 2000 Gemeinde Gstadt a. Chiemsee

4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topographie

Das Gelände fällt von West nach Ost von Hoch- zu Tiefpunkt um ca. 4m und von Nord nach Süd um ca. 0,50. Im Durchschnitt liegt der Geltungsbereich auf ca. 533 m ü.NN.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Grundstücke 202/1 und 202/2 sind über den Albert-Stagura-Weg, die Waldstraße, den Hermann-Gröber-Weg an die östlich verlaufende Staatsstraße 2093 Seestraße und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die Seestraße ist der Geltungsbereich an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen. **Für die Planungen der Privatzufahrt ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim notwendig.** Die durch die Grundstücke laufenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Strom, Gas, Telefon und Schmutzwasserkanal sind bereits im Bestand vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Chiemsee entsorgt, während unverschmutztes Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen ist. Die Trinkwasserversorgung wird durch die gemeindliche Wasserversorgung gewährleistet.

Denkmale

Gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD vom 21.02.2023 sind keine Bau- und Bodendenkmale im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs aufgeführt (Online-Abfrage vom 21.02.2023).

Das nächstgelegene Baudenkmal, eine Künstlervilla, Landhaus, Mauer, Hofmauer und eine Einzelgarage im Hermann-Gröber-Weg 3 (D-1-87-138-40) befindet sich etwa 75 Meter nördlich des Geltungsbereichs. Ein weiteres Landhaus (D-1-87-138-42) wird etwa 200 Meter südlich des Gebiets als nächstgelegenes Bau- und (D-1-8140-0199) als Bodendenkmal gelistet.

Aufgrund des Abstands zum Plangebiet und der vorhandenen Umgebungsbebauung ist nicht davon auszugehen, dass die umliegenden Denkmale direkt beeinträchtigt werden.

Schutzgebiete und Biotop

Es gibt keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete gemäß § 23 bis 29 und 32 BNatSchG innerhalb des Planungsgebiets oder in dessen angrenzenden Bereichen (gemäß Online-Abfrage vom 21.02.2023).

Allerdings befindet sich östlich der Seestraße, etwa 50m entfernt, das Landschaftsschutzgebiet "Chiemsee-Schutzverordnung", das den Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein gewährleistet. Etwa 100m weiter beginnt der Chiemsee, der als FFH-Gebiet (ID 8140-372) und als Vogelschutzgebiet (ID 8140-471) ausgewiesen ist.

Die Planung betrifft keine Flächen, die in der amtlichen Biotopkartierung gemäß § 30 BNatSchG erfasst sind.

Direkte Beeinträchtigungen der genannten europäischen und nationalen Schutzgebiete oder Biotop können aufgrund des Abstands und der geplanten Nutzung des Planungsgebiets ausgeschlossen werden. In Anbetracht der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets sind auch erhebliche indirekte oder visuelle Beeinträchtigungen durch Luft (Lärm, Immissionen) unwahrscheinlich.

Oberflächengewässer und Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt etwa 100 m östlich vom Chiemsee entfernt, während die nächsten Fließgewässer Moosbach und Mühlbach über 2,0 km entfernt sind.

Nach einer Online-Abfrage vom 21.02.2023 im Bayerischen Umwelt Atlas liegt das Planungsgebiet weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Auch sind keine Hochwassergefahrenflächen für das Gebiet verzeichnet.

Es gibt zwar keine Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser im Planungsgebiet, aber aufgrund der geneigten Topographie kann nicht ausgeschlossen werden, dass solches Wasser vorhanden ist. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Sammlung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück vorgeschrieben, das anschließend auf demselben Grundstück versickert werden soll.

Immissionen

Gemäß DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird für Gebäude entlang der Staatsstraße eine grundrissorientierte Bauweise empfohlen, wobei Wohn- und Schlafräume an den straßenabgewandten Seiten vorgesehen sind.

Die überplanten Grundstücke 202/1, 202/2 befinden sich in zweiter Reihe in etwa 45 Meter und die Grundstücke 202/4, 202/5 in erster Reihe in etwa 20m von der Staatsstraße 2093 entfernt.

Da die vorgesehenen Gebäude auf den Grundstücken 202/1, 202/2 in zweiter Reihe und die Gebäude auf den Grundstücken 202/4, 202/5 so weit wie die angrenzende Nachbarbebauung im Süden von der Staatsstraße entfernt sind, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

4.3 Planung

Die künftige Bebauung soll in Form von 4 Baukörpern mit maximal 8 Wohneinheiten und einer unterirdischen Tiefgarage entstehen. Es handelt sich bei den beiden westlichen Grundstücken 202/1, 202/2 um je ein zweistöckiges Gebäude mit einem Dachgeschoss und bei den beiden östlichen Grundstücken 202/4, 202/5 um eingeschossige Gebäude mit einem Dachgeschoss.

Um oberirdische Nebenanlagen zu reduzieren, die Hanglänge optimal zu nutzen und den Verkehr aus der Siedlung zu nehmen, sollen die Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage abgebildet werden.

Die Grundstücke und die Tiefgarage werden von Osten über die Seestraße erschlossen. Die Zufahrt über den Albert-Stagura-Weg für die beiden westlichen Grundstücke soll ausgeschlossen bleiben.

Das Gelände fällt von West nach Ost von Hoch- zu Tiefpunkt um ca. 4m und von Nord nach Süd um ca. 0,5m. Die geplante Bebauung reagiert auf das bestehende Gelände und fügt sich harmonisch in die bestehende Topographie ein.

Bei den überplanten Grundstücken handelt es sich um eine Baulücke. Die unbebaute Fläche wird regelmäßig gemäht. Es gibt keinen vorherrschenden Baum- oder Gehölzbestand der als Lebensraum für Tiere dienen könnte.

5.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt im betroffenen Gebiet den Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 "Gstadt Nordost". Dabei werden durch Planzeichen und Text neue planungsrelevante Bestimmungen festgelegt. Ansonsten bleiben die Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Text gültig. Im Weiteren werden nur die Festlegungen erläutert, die neu sind oder geändert wurden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird aufgrund seiner vorhandenen Entwicklung und in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eingestuft.

Je Gebäude sind ausnahmsweise maximal eine Ferienwohnung zulässig, die hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein muss.

Dies wird zur Wahrung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Ziel der Planung besteht darin, das „Hauptwohnen“ zu stärken, dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und zu einer stabilen Bewohnerstruktur beizutragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächen, der seitlichen Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um eine angemessene Nachverdichtung auf den zu überplanenden Grundstücken zu ermöglichen und sich an die umgebene Bebauung anzupassen, wird eine maximale Grundfläche und Geschossfläche festgelegt.

Wasserdurchlässige Stellplätze und deren Zufahrten sowie Vordächer bis zu einer Tiefe von einem Meter werden bei der Berechnung der Grundfläche nicht berücksichtigt, da sie nur geringe Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen haben.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse bleibt bestehen, um das Erscheinungsbild des Quartiers beizubehalten. Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht der Festsetzung des Urplans. OK.FFB.EG wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie bezogen auf m ü.NN festgelegt, davon kann in geringfügigem Maß abgewichen werden.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Um den Gebietscharakter nicht zu verändern, sind mehr als 2 Vollgeschosse nicht erwünscht. Zusätzliche Dachgeschosse als nicht Vollgeschosse sind zulässig.

Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeaußenwand anzuordnen.

Befestigte, private Verkehrsflächen sind allgemein auf das notwendigste Maß zu beschränken sowie versicherungsfähig auszuführen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind zu schützen und möglichst zu erhalten und sind mit Pflasterbelägen aus Natur- oder Betonstein, Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken auszubilden.

6.0 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen Voraussetzungen für die Nachverdichtung innerhalb des Ortes geschaffen werden, um einen Eingriff in Grund und Boden an anderer Stelle zu vermeiden. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung und der kommunalen Planung.

Die geplante Verdichtungsmaßnahme auf einer Baulücke sieht eine angemessene Bebauung vor. Obwohl das Ortsbild dadurch grundsätzlich verändert wird, orientiert sich die Planung an der Nachbarbebauung und die Höhenvorgaben bleiben bestehen, somit fügen sich die geplanten Gebäude gut in die Umgebung ein.

Es sind keine Vorhaben vorgesehen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen und es werden keine wesentlichen zusätzlichen negativen Eingriffe oder Belastungen für die Umgebung erwartet.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt und muss mit dem Bauantrag nachgewiesen werden. Bau- oder Bodendenkmale sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen, jedoch müssen Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen gefunden werden, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Abgesehen von vorübergehenden Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 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:

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

Obwohl die Erstellung eines Umweltberichts im Verfahren nach § 13a BauGB nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, wurden die Belange des Artenschutzes ermittelt, bewertet und in die Planung einbezogen. Das städtebauliche Vorhaben betrifft eine unbebaute Baulücke in einem bestehenden Wohngebiet ohne Gehölzbestand, der sich als Lebensraum für geschützte Tierarten eignet. Es sind keine Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen zu erwarten, aufgrund der anthropogenen Prägung des Gebiets.

Daher stehen dem städtebaulichen Vorhaben keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen, und es kann gemäß den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Gemeinde Gstadt a. Chiemsee, den

.....

Bernhard Hainz (Erster Bürgermeister)