

**Gemeinde Grassau**  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan Nr. 1 „Nord“**

Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB für die Grundstücke Flurnummern 74, 259 und 260/8 (Schule und Festplatz)

### **Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

#### Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

#### Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum 14.12.2021

Projekt: 20147

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

### 1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Die Schule in Grassau soll erweitert und saniert werden. Dazu soll ein Teil des Bestandes abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die geplante Erweiterung entspricht nicht den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als Voraussetzung für die Erweiterung ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Dies entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 74, 259 und 260/8, Gemarkung Grassau, Gemeinde Grassau.

### 3. Verfahren

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

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen 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 Natur 2000 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

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

### 4. Bestand und Planung

#### 4.1 Bestand

Der Änderungsbereich liegt am Birkenweg und umfasst das Gelände der Grund- und Mittelschule der Gemeinde Grassau mit Sporthalle und den dazugehörigen Parkplätzen sowie den angrenzenden Festplatz.



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Der Änderungsbereich liegt in Teilen im Hochwasserrisikogebiet HQ extrem.

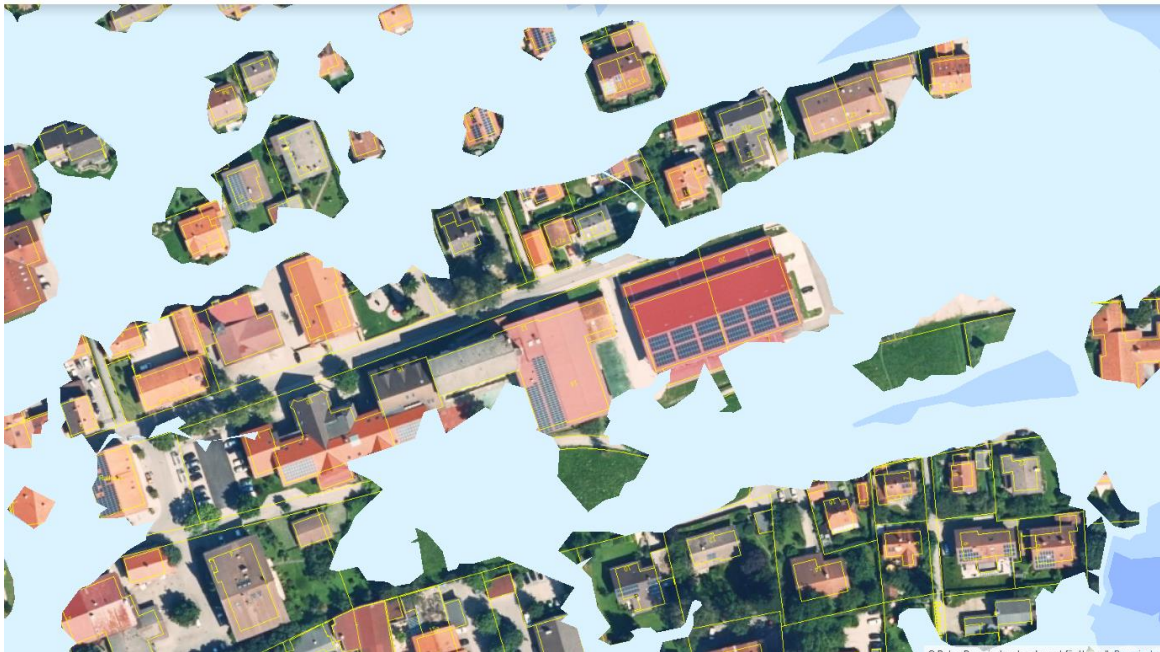


Abb. 2: Risikogebiet HQextrem, Quelle: Bayernatlas

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 1 „Nord“ in der Fassung der 107. Änderung. Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf und gleichzeitig ein Mischgebiet fest. Die Baugrenzen sind eng um den Bestand festgesetzt und ermöglichen damit keine Entwicklung über den Bestand hinaus.

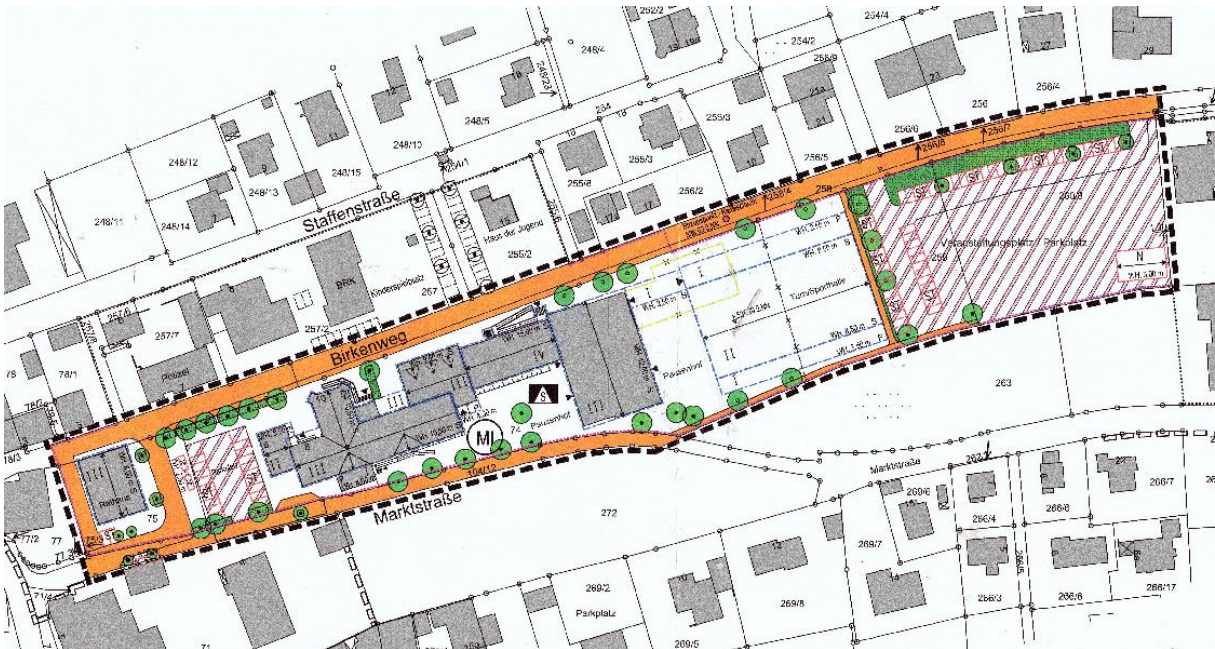


Abb. 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 1 „Nord“, 107. Änderung 2016, Quelle: Gemeinde Grassau

Im westlichen Bereich des Festplatzes besteht eine temporäre Containeranlage der Schule.

Der Änderungsbereich ist weitgehend bebaut bzw. befestigt. Es sind einzelne markante Bäume vorhanden.

## 4.2 Planung

Im Änderungsbereich soll ein Teil des Schulgebäudes abgebrochen werden und durch einen Neubau ersetzt werden. Dazu werden die Baugrenzen angepasst und erweitert, so dass ein Entwicklungsspielraum entsteht, der ortsplanerisch vertretbar ist.

Der Änderungsbereich ist wie bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Gliederung hinsichtlich der einzelnen Nutzungen ist festgesetzt. Eine zusätzliche Festsetzung als Mischgebiet wie bisher ist nicht erforderlich.

Die seitliche Wandhöhe wird neu festgesetzt. Hierbei wird auf die sehr kleinteilige Differenzierung des derzeit gültigen Bebauungsplanes verzichtet, da dies ortsplanerisch nicht erforderlich ist.

Für das Schulgebäude wird hierbei lediglich die Gebäudehöhe mit Bezug auf die Höhenlage des Schnittpunktes der Wand mit der Oberkante Dachhaut als Höhe in Meter üNN festgesetzt. Dies entspricht einer seitlichen Wandhöhe von etwa 16,40, wie es derzeit bereits im Bestand vorhanden ist. Auf die Festsetzung der Höhenlage eines unteren Bezugspunktes, i. d. R. des Fußbodens Erdgeschoß, wurde hier verzichtet, da die Höhenlage des EG Fußbodens im Bestand sehr unterschiedlich ist und dies eine sehr kleinteilige Differenzierung erfordert hätte, die aber ortsplanerisch nicht erforderlich ist, da mit der hier gewählten Festsetzung das gleiche Ergebnis entsteht.

Im Westen und Osten bestehen Parkplätze, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Im Bereich des Festplatzes besteht bereits eine temporäre Containeranlage der Schule, die im Zuge des Umbaus erweitert werden muss. Hierfür ist eine Baugrenze auf dem Festplatz festgesetzt. Gleichzeitig enthält der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB durch welche die temporäre Nutzung gesichert ist solange sie erforderlich ist und gleichzeitig klargelegt ist, dass die Folgenutzung der Festplatz ist. Dies entspricht auch der Planungsabsicht der Gemeinde, die hier keine dauerhafte Containeranlage errichten möchte, gleichzeitig aber diese temporäre Nutzung benötigt.

Der bestehende Baumbestand prägt das Erscheinungsbild mit, daher sind diese Bäume als zu erhalten festgesetzt.

## 5. Auswirkungen und Alternativen

### Ortsbild

Durch die veränderte Bebauung ändert sich das Ortsbild an dieser Stelle. Das hat aber keine wesentlichen Auswirkungen auf diesen bebauten Bereich da der Maßstab der bestehenden Bebauung nicht verlassen wird. Die Veränderungen durch die Containeranlage sind nur von temporärer Dauer.

### Natur und Landschaft

Durch die Bebauung findet keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes statt.

## 6. Eingriffsbilanzierung

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

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

### Schutzgebiete und Biotop:

In der Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Biotop oder Schutzgebiete vorhanden.

Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bebaut bzw. weitestgehend befestigt. Die Schulgebäude haben zum Teil eine Holzverschalung.

**7. 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 Grundstücke sind bebaut bzw. weitgehend befestigt und artenschutzrechtlich ohne Bedeutung. Gehölze und sonstige Habitatstrukturen (z. B. Sonnenplätze mit Kies/Sandstrukturen, Altgrasfluren) sind nicht vorhanden. Es sind einzelne Bäume vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt sind. Der abzubrechende Teilbereich des Schulgebäudes hat in Teilen eine Holzverschalung. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen ist als Vermeidungsmaßnahme ein Abbruchzeitraum (1. Oktober bis Ende Februar) festgesetzt.

Es gehen somit keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Daher ist nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zusätzlich erfolgt eine Untersuchung auf Mauersegler und Mehlschwalbe im Frühjahr 2022 im Vorfeld der Bauantragstellung.

Grassau, den 21.12.2021

.....  
Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

