

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

2. Änderung des Bebauungsplans "Eichetfeld"

für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 276/3 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 266/11 der Gemarkung Saaldorf

Begründung

09.09.2020, 18.12.2020



Abbildung 1: Digitales Luftbild, LBDV Bayern 2020, mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

M 1:1.000 ^N

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich des 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Eichetfeld" ist überwiegend Einzelhausbebauung mit Grundstücksgrößen von ca. 700 m² bis 1.000 m² festgesetzt. Die Verschwenkung der Straßenführung des Leitenwegs wurde beim Ausbau der Straße nicht so großzügig umgesetzt, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Aufweitung im Bereich der Verschwenkung sowie die Straßenbreite im südlichen Abschnitt sind ist dabei deutlich hinter der festgesetzten Breite zurückgeblieben. Die so ausgebaute Straße erfüllt in dieser Form die an sie gestellten Anforderungen in vollem Umfang.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit ca. 1.205 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus sehr großzügig bemessene Parzelle 23 auf dem Grundstück Fl.Nr. 276/3 der Gemarkung Saaldorf hat infolge des reduzierten Straßenausbaus eine reale Größe von ca. 1.328 m² erhalten. Durch die Lage der dort festgesetzten Baufläche bzw. des bestehenden Wohngebäudes und seiner Nebenanlagen bildet die südliche Hälfte des Grundstücks eine Baulücke, die mit einer an die Umgebung angepassten Bebauung geschlossen werden kann, ohne dabei die Grundzüge der bisherigen Planung aufgeben zu müssen.

Daher soll der Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 276/3 und einer angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 266/11 des Leitenwegs geändert werden, um die Straßenverkehrsfläche entsprechend dem tatsächlich ausgebauten Zustand anzupassen und die Errichtung eines weiteren Einzelhauses auf dem großen Grundstück zu ermöglichen.

Diese Möglichkeit der gebietsverträglichen Nachverdichtung ergibt sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur auf dieser einen Fläche. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der effizienten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen erscheint es geboten, diese zu nutzen. Auf anderem Wege als durch eine Änderung des Bebauungsplans ist das Ziel nicht erreichbar, deshalb wird der Geltungsbereich der Änderung dem Planungsziel entsprechend auf diesen Bereich begrenzt.

Die Nutzung solcher Lücken ist zur Erreichung des Ziels des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die geringe Größe des Änderungsbereichs ist dem Umstand geschuldet, dass keine weiteren Lücken zur Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind und sie steht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

3.1	Flächensparen				
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berück-				
	sichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.				
	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen				
	Gegebenheiten angewendet werden.				
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung				
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu				
	nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.				

Die vorliegende Planung ist mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und widerspricht auch nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Änderungsbereich wie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da die Art der Nutzung unverändert festgesetzt bleibt, wird die Änderung aus dem FNP entwickelt.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs

Der ca. 1.440 m² umfassende Änderungsbereich besteht aus dem bebauten Grundstück Fl.Nr. 276/3 am Leitenweg mit der Hausnummer 5 und einem Teil der angrenzenden Straßenverkehrsfläche des Leitenwegs (Fl.Nr. 266/11). Davon umfasst das Baugrundstück ca. 1.328 m² und die Verkehrsfläche ca. 112 m². Das Baugrundstück ist mit einem Wohngebäude, Garage und Nebenanlagen bebaut, die südliche Teil wird als Garten genutzt und weist einen relativ dichten Bestand überwiegend kleinerer Obstbäume auf. Die Straße ist ausgebaut.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt, auch gibt es keinerlei Anhaltspunkte dafür. Archäologische Fundstellen werden weder im Änderungsbereich noch im näheren Umfeld vermutet, auch befinden sich dort keine Baudenkmäler.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

M 1:1.000 ^N

4 Bodenschutz

Der Änderungsbereich ist bereits als Wohngebiet festgesetzt, eine entsprechende bauliche Nutzung ist bereits zulässig. Durch die Änderung wird mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht.

5 Arten und Lebensräume (Bearbeitung: Mühlbacher und Hilse, Landschaftsarchitekten)

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Obstwiese mit 7 Obstbäumen. Der nördliche Teil ist bereits bebaut und artenschutzfachlich nicht von wesentlicher Bedeutung.

Die Obstbaumwiese dagegen bietet v.a. Vögeln, Insekten und möglicherweise auch Fledermäusen Lebensraum und Nahrung. Zur Errichtung der baulichen Anlagen ist die Fällung einzelner Obstbäume notwendig, ein Teil davon kann voraussichtlich erhalten werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist es verboten die gemeinschaftlich (europaweit) geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie) zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Dies gilt auch für ihre Entwicklungsformen, wie Eier oder Jungtiere. Ebenso sind die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten, sowie die erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde eine Begutachtung der betroffenen Obstbäume unter artenschutzfachlichen Gesichtspunkten vorgenommen. Dabei wurden keine Spalten- und Höhlenquartiere, die für Vögel oder Fledermäuse relevant sein könnten, gefunden.

Sofern die Fällung der Bäume im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar stattfindet sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf tödliche Kollisionen und Störungen zu erwarten.

Der Lebensraumverlust an sich, speziell der Verlust der Obstbäume, ist auszugleichen, d.h. die zu fällenden Obstbäume sind innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans zu ersetzen.

6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Diese Änderung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die genannten Handlungsfelder. Die innerörtliche Nachverdichtung folgt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

7 Planungskonzept

Auf dem derzeit 1.328 m² großen Grundstück soll neben dem innerhalb der bisher festgesetzten Baugrenzen bereits bestehenden Gebäude ein weiteres zugelassen werden. Die Straßenverkehrsfläche soll dem tatsächlich ausgebauten Zustand entsprechend festgesetzt werden.

8 Alternativen zur Planung

Es wurden keine Alternativen zur Planung geprüft, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist. Ohne Änderung könnte das Potential zur Nachverdichtung nicht genutzt und der überwiegende Teil des Baugrundstücks weiterhin nur als Garten genutzt werden.

9 Planinhalte

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO unverändert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,25 auf 0,35 erhöht. Damit kann den geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung der Grundflächen in einem im Verhältnis zur unverändert gültigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 angemessenen Umfang Genüge getan werden.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festsetzung der Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens im Verhältnis zur bestehenden Straßenoberkante mit einem ortsüblichen Maß von 35 cm über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße geregelt.

Auf die Festsetzung der zwingenden Errichtung von zwei Vollgeschoßen wird verzichtet; dafür ist keine Notwendigkeit ersichtlich. Im Übrigen kann auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen werden.

9.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Gestaltung

Die offene Bauweise und die Beschränkung auf Einzelhäuser gelten unverändert. Die Baugrenzen für das bestehende Gebäude werden seiner Lage entsprechend geringfügig angepasst. In ausreichendem Abstand werden Baugrenzen für ein weiteres Gebäude in einer für den Bebauungsplan typischen Größe festgesetzt.

Flächen für Garagen und Nebenanlagen werden im Bereich des Bestands diesem angepasst und im Bereich der zusätzlichen Baufläche neu festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung wird angesichts der geringen Möglicheiten und deren Verträglichkeit mit der Umgebung verzichtet.

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen werden den gängigen Anforderungen entsprechend neu gefasst. Im Übrigen kann auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen werden. Die Grundstücksverhältnisse und die zwischen den beiden Bauflächen möglichen Abstände lassen eine Grundstücksteilung ohne weiteres zu. Sie wird deshalb vorgeschlagen.

9.3 Erschließung, Verkehr, Stellplätze

Die bestehende Erschließung bleibt unverändert. Die notwendigen Stellplätze können auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

9.4 Flächenbilanz

	Parzelle 23	Parzelle 23a	Verkehrsfläche	<u>Änderungsbereich</u>
lt. Bebauungsplan	1.205 m ²	-	235 m²	1.440 m ²
lt. Flurkarte	1.328 m²	-	112 m²	1.440 m²
nach Änderung	843 m²	485 m²	112 m²	1.440 m²

9.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10 Auswirkungen der Planung

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Mit der Errichtung eines weiteren Wohngebäudes werden Charakter und Dichte des bestehenden Wohngebiets nicht verändert. Es fügt sich ein. Die Verkehrsverhältnisse bleiben unverändert, eine merkliche Verkehrszunahme ist durch ein weiteres Wohngebäude nicht zu erwarten.

11 Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht n. § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Saaldorf-Surheim, den	•
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister	•

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl Moosstr. 19
Dipl.-Ing. Univ. 83417 Kirchanschöring
Architekt 08685.7787900
Stadtplaner bp@josefbruederl.de



Landschaftsarchitekten PartGmbB Herzog-Friedrich-Straße 12 D-83278 Traunstein Tel. 0049-(0)8 61-209 25 24 Fax 0049-(0)8 61-209 25 23 info@muelhbacher-hilse.de www.muehlbacher-hilse.de