

# GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



## 5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SILLERSDORF" mit Grünordnungsplan

nach § 13a BauGB

# BEGRÜNDUNG

18.05.2021

### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 10.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Sillersdorf“ zu ändern.

Mit der Änderung sollen die Nachnutzung von Leerständen sowie eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht werden und der Fortbestand der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe gesichert werden, ohne dass das Ortsbild stark beeinträchtigt wird.

### 2. Wahl des Änderungsverfahrens

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt über 20.000 m<sup>2</sup> und unter 70.000 m<sup>2</sup>. Somit ist gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich.

Kriterien gem. Anlage 2 BauGB		überschlägige Prüfung				
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes</b>					
1.1	Ausmaß, indem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.		erheblich		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst		erheblich		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung		erheblich		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme		erheblich		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften		erheblich		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>					
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtl. betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung v. Umweltqualitätsnormen u. Grenzwerten		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
2.6	Besonders geschützte Gebiete					
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich
2.6.2	Naturschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	<b>X</b> unerheblich

2.6.3	Nationalparke		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	<b>X</b>	uner- heblich
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschafts- schutzgebiete		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	<b>X</b>	uner- heblich
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	<b>X</b>	uner- heblich
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landes-Wasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß §31b des Wasserhaushaltsgesetzes		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	<b>X</b>	uner- heblich
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemein- schaftsvorschriften festgelegten Umwelt- qualitätsnormen bereits überschritten sind.		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	<b>X</b>	uner- heblich
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orts und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	<b>X</b>	uner- heblich
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	<b>X</b>	uner- heblich

Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

1.	Merkmale des Bebauungsplanes	
1.1	Ausmaß, indem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 116.841 m <sup>2</sup> . Davon entfallen 29.568 m <sup>2</sup> auf Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Größe und Aufteilung dieser Flächen bleiben von der Änderung unberührt.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als Dorfgebiet dar. Im Osten befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, am Südrand ein kleines Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich ist mit großen Grünflächen durchzogen.

		Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB angepasst und aus dem wirksamen FNP entwickelt.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die großzügigen Grünflächen bleiben erhalten. Risiken für die Umwelt sind durch die Änderung nicht zu erwarten.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Bei Emissionen von Hofstellen sowie Handwerksbetrieben auf die dörfliche Wohnbebauung ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnnutzung aus einem historisch gewachsenen Ortskern mit dem Neben- und Miteinander von Wohnen, Höfen und Handwerk entwickelt hat. Die Emissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Dorf als ortsüblich angesehen werden.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und euro-päischer Umweltvorschriften	Durch bereits bestehende und intensiv genutzte Bebauung ergeben sich keine Hinweise, die innerhalb des Gebietes eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfordern würden.
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch die Änderung werden keine gravierende Veränderungen der Dorfstruktur ermöglicht.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	Nicht erkennbar
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Auswirkungen hinsichtlich des Bodens durch Neuversiegelung;
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Natur, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
<b>2.6</b>	<b>Besonders geschützte Gebiete</b>	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Biosphärenreservat Berchtesgadener Land; Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landes-Wasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß §31b des Wasserhaushaltsgesetzes	Überschwemmungsgebiet der Sur im Randbereich, keine nachteilige Auswirkungen zu erwarten
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orts- und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.	Gegenüber dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die folgenden verzeichnete Denkmäler zu erwarten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- D-1-72-130-64 „Kath. Filialkirche St. Georg“</li> <li>- D-1-72-130-67 „Wohnteil des Bauernhauses und Kornspeicher“</li> <li>- D-1-72-130-68 „Wohnteil des ehem. Bauernhauses“</li> <li>- D-1-72-130-88 „Ehemaliges Zuhause mit Waschküche und Backofen“</li> </ul>

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim, der für Sillersdorf in der Fassung seiner 2007 genehmigten 9. Änderung maßgeblich ist, überwiegend als Dorfgebiet (MD) und im Osten als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Darüber hinaus befindet sich am Südrand ein Gewerbegebiet (GE). Durch das gesamte Gebiet ziehen sich private Grünflächen und Obstanger.

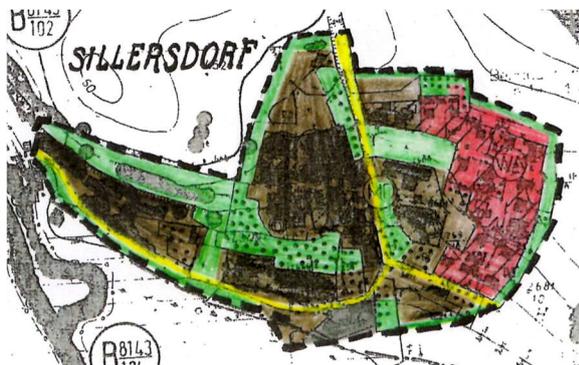


Abb: 9. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Saaldorf-Surheim

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst ca. 12 ha und damit den Großteil des am Südrand des Gemeindegebiets gelegenen Ortsteils Sillersdorf.

Insbesondere der Bereich entlang der Schornfeldstraße ist von (ehemals) landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt. Ansonsten überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Zudem befinden sich eine Filialkirche sowie eine Gastwirtschaft und ein größerer Handwerksbetrieb im Geltungsbereich.

Im Bereich von Sillersdorf befinden sich 7 qualifizierte Baudenkmäler.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

D-1-72-130-64 „Kath. Filialkirche St. Georg“

D-1-72-130-67 „Wohnteil des Bauernhauses und Kornspeicher“

D-1-72-130-68 „Wohnteil des ehem. Bauernhauses“

D-1-72-130-88 „Ehemaliges Zuhause mit Waschküche und Backofen“.

Außerhalb des Geltungsbereichs:

D-1-72-130-56 „Wegkapelle“

D-1-72-130-69 „Hofkapelle“

D-1-72-130-89 „Ehem. Zuhause der Sillersdorfer Mühle“

#### 4. Inhalt der Änderung

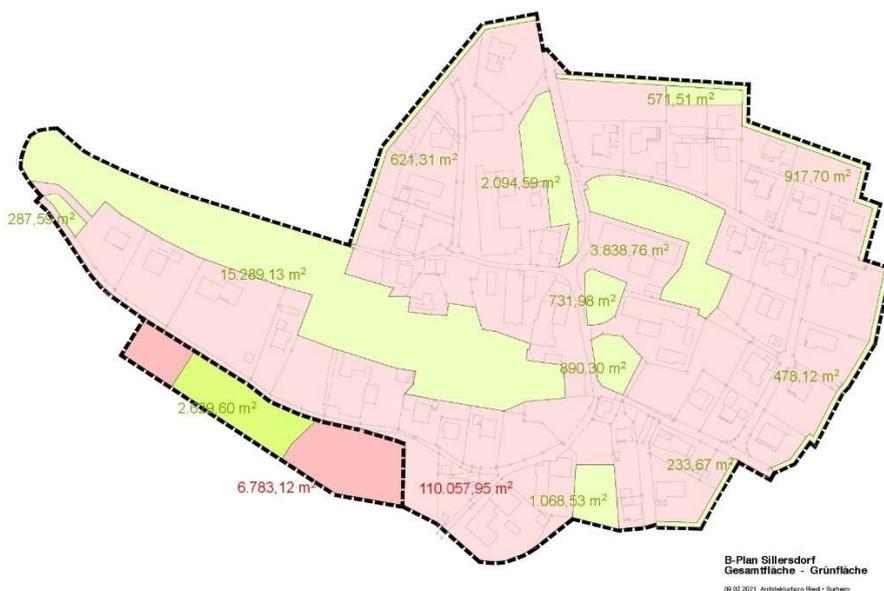
Die Planzeichnung wird nicht geändert. Damit bleiben u. a. die Art der Nutzung, die Grünordnung, die überbaubaren Flächen und die zulässige Grundflächenzahl unverändert.

zu 1.1

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird aufgehoben, um die Deckung des hohen Wohnraumbedarfes zu erleichtern und insbesondere eine sinnvolle Nachnutzung ehemaliger Landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu ermöglichen.

zu 2.2

Es wird für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze eine größere Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen. Dadurch soll die Funktionsfähigkeit der Betriebe sichergestellt werden, die bereits jetzt häufig durch Hofzufahrten, Fahrsilos oder im Fall der Gaststätte durch Parkplätze einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Diese „Verdichtung“ wird für das Ortsbild unschädlich erachtet, da die befestigten Flächen die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen.



Durch die knapp 30.000 m² großen in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen wird die Durchgrünung weiterhin gesichert und der Versiegelungsgrad bleibt auf den ganzen Geltungsbereich gerechnet deutlich hinter dem für das Bauland festgesetzten Maximalwert von 0,8 zurück. So ergäbe sich selbst bei einer konsequenten

Ausnutzung der maximal zulässigen GRZ-Überschreitung bei allen Baugrundstücken unter Einbeziehung der Grünflächen in die Grundstücksflächen lediglich eine durchschnittliche GRZ II von ca. 0,6. Zudem sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, so dass der Versiegelungsgrad geringer gehalten wird.

zu 3.1.1

Die bisherigen sehr strengen Regelungen zu Nebenanlagen werden gelockert, um in Anbetracht der eng gezogenen Baugrenzen gewisse Spielräume zu schaffen.

zu 3.1.4

Anders als bisher wird zukünftig nur noch die Wandhöhe festgesetzt, die Kniestockhöhe jedoch nicht mehr. Die städtebauliche Wirkung des Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Wandhöhe ab, nicht von der Lage der Geschoßdecke. Der Wegfall dieser Einschränkung ermöglicht eine effektivere Nutzung bei gleichbleibender Kubatur.

Zudem wird die Höhenlage der Gebäude geregelt. Hier war die Formulierung in der bisherigen Satzung („Die Höhenfestsetzung der Gebäude erfolgt durch eine Schnurgerüstabnahme.“) unzureichend.

zu 3.1.8

Regelungen zu Mindestgrundstücksgrößen werden gestrichen, da diese dem heutigen Verständnis von sparsamem Umgang mit Grund und Boden entgegenstehen.

zu 3.2.5

Die Regelungen zu den Grünflächen werden präzisiert. Durch die Aufnahme von Ausnahmen für bauliche Anlagen in sehr kleinem Umfang wird die zweckgemäße Nutzung der Grundstücke erleichtert.

## 5. Alternativen zur Planung

Ohne die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den bestehenden Strukturen müsste Bauland an anderer Stelle dafür geschaffen werden. Ohne die Möglichkeit, die Flächen an der Betriebsstätte intensiv zu nutzen, müssten sowohl für die landwirtschaftliche als auch für die gewerbliche Nutzung anderorts zusätzliche Flächen geschaffen werden. Dies würde zu einer Erschwernis der Betriebsabläufe führen und das Verkehrsaufkommen erhöhen.

## 6. Auswirkungen der Planung

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderung nicht zu erwarten, da sich die zulässige Größe der Baukörper nur geringfügig ändert und die wesentlichen Erleichterungen nur die Nutzung der Wohngebäude sowie Nebenanlagen mit geringer städtebaulicher Wirkung betreffen.

Durch die Änderung können vorwiegend bestehende Gebäude und Betriebsstätten besser genutzt werden, ohne dass die gewachsene Struktur des Dorfes aufgegeben wird. Die zusätzlich erlaubte Überschreitung der Grundflächenzahl führt zu einem höheren Versiegelungsgrad. In Anbetracht der großen festgesetzten Grünflächen bleibt die Versiegelung auf den gesamten Geltungsbereich betrachtet dennoch verhältnismäßig gering.

Aufgrund der durch die Änderung ermöglichte Erhöhung der Zahl der Wohneinheit kann das Verkehrsaufkommen mittelfristig leicht steigen.

Ein kleiner Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches befindet sich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Hier wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches ist in diesem Bereich gem. §78 Wasserhaltungsgesetz untersagt.

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und keine Beeinträchtigung eines bestehenden Hochwasserschutzes.

Saaldorf-Surheim, den .....

.....  
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister