

ERGÄNZUNGSSATZUNG „SCHIGN-SÜDWEST“ GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

Landkreis Berchtesgadener Land

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN
ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

27.03.2017

Der Begründung liegt die Satzung mit zugehöriger Planzeichnung, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 27.03.2017 zugrunde.

Der Gemeinderat Saaldorf-Surheim hat am 19.03.14 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

1. Aufstellungsgründe

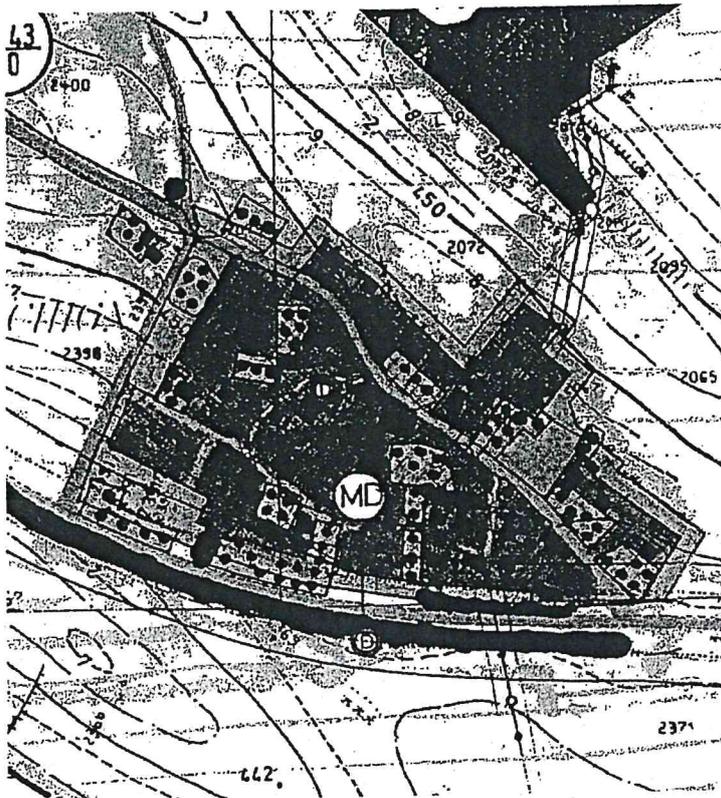
Aufgrund des anhaltenden Wohn- bzw. Baulandbedarfes der einheimischen Bevölkerung sollen am südwestlichen Ortsrand von Schign zwei zusätzliche Bauparzellen entstehen. Um eine geregelte Bebauung zu ermöglichen, sollen diese Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden bebauten Ortsteil soll sich die künftige Nutzung im Wesentlichen am vorhandenen Bestand orientieren.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 2391/2, 2389 und 2390 der Gemarkung Saaldorf.

3. Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Schign ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich der Ergänzungssatzung liegt überwiegend im Dorfgebiet, nur der südlichste Teil ragt in die als sonstiges Grünland ausgewiesene Fläche. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind als sonstiges Grünland dargestellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt somit unberührt, da die über das bestehende Dorfgebiet hinausragende Fläche im Verhältnis zum gesamten Ortsteil von untergeordneter Bedeutung ist. Ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan ist somit durch die Planung nicht gegeben.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan: M 1 : 5000

4. Ortsentwicklungskonzept

Im Ortsentwicklungskonzept ist der westliche Teil von Schign als gewachsenes Dorf mit gemischter Siedlungsstruktur und begrenzter Infrastruktur dargestellt. Eine moderate Entwicklung im Sinne einer Ortsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen ist hier möglich.

Der Bereich der Ergänzungssatzung stellt eine kleinräumige Siedlungsabrundung dar und die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Somit entspricht das Vorhaben den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Südwesten von Schign und umfasst insgesamt ca. 1650 m². Die mittig zwischen den Bauparzellen verlaufende Zufahrt ist im Besitz der Gemeinde. Die Verkehrserschließung ist somit gesichert. Durch die Satzung wird die Errichtung von zwei zusätzlichen Gebäuden ermöglicht.

Die im Westen der Ergänzungssatzung gelegene ca. 440 m² große Fläche ist bisher größtenteils als Zier- und Nutzgarten zum nördlich gelegenen Wohnhaus genutzt und stellt einen Ortsrandbereich mit gut eingewachsenen Grünstrukturen dar. Da nach der Verwirklichung des Bauvorhabens zu dem östlich gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude nachträglich eine Baulücke entstehen würde, wird diese Fläche mit einer Größe von ca. 520 m² in Übereinkunft mit dem Eigentümer ebenso in die Ergänzungssatzung mitaufgenommen, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist. In diesem Bereich befinden sich eine ehemalige Güllegrube sowie landwirtschaftliche Wiesenflächen. Für die beiden künftigen Bauparzellen werden südlich davon Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese sind derzeit als landwirtschaftliche Wiesen genutzt. Das Gelände fällt nach Süden leicht ab.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung ist der Ortsteil Schign im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt und soll auch künftig in seiner Gesamtheit einschließlich der geplanten Bauten als solches fortbestehen. Der Bereich der Ergänzungssatzung ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die geplante Bebauung des Ergänzungsbereiches dient dem Wohnraumbedarf der ansässigen Bevölkerung und ermöglicht eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Es werden durch die Satzung keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.

6. Geplante Nutzung und Verkehrserschließung

Im Bereich der Ergänzungssatzung ist die derzeit die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes im Westen des Geltungsbereiches geplant. Längerfristig soll auch im östlichen Teil ein weiteres Wohngebäude entstehen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende öffentliche Zufahrt auf Fl.-Nr. 2390.

Zur Erhaltung des bestehenden Ortsbildes und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung, sind nur Einzelhäuser zulässig und die Anzahl von Wohnungen ist auf maximal 2 beschränkt. Aufgrund der Ortsrandlage darf die maximal zulässige Grundfläche eines Hauptgebäudes 130 m² nicht überschreiten. Jedes Gebäude darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen, wobei das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist und die Höhe des Kniestockes mit 2,1 m beschränkt wird. Damit soll unter Berücksichtigung der Ortsrandlage eine ausreichende Belichtung im Obergeschoss ermöglicht werden. Da der Bereich der Ergänzungssatzung durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist, sind weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich.

7. Grünordnung

Da der Siedlungsrand insbesondere im westlichen Teil der Ergänzungssatzung sehr gut eingegrünt war, ist im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude eine entsprechende Eingrünung zu schaffen. Neben standortheimischen Sträuchern sind mindestens auf jedem Baugrundstück im Ergänzungsbereich je 2 Obst- oder standortheimische Laubbäume zu setzen. Ferner werden Ausgleichsflächen festgesetzt, die ebenso zur Eingrünung beitragen.

Bei der Pflanzenwahl wird die Verwendung folgender Gehölze empfohlen:

Großkronige Laubbäume

Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Kleinkronige Laubbäume

Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Obstbäume: widerstandfähige, regionaltypische Sorten

Sträucher

Pflanzqualifikation: 60-100 cm

Verpflanzte Sträucher, Mindesttriebanzahl 5 Triebe

Roter Hartriegel	(Corno sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hasel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Hollunder	(Sambucus nigra)
Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Heimische Wildrosen	(Rosa spec.)

8. Immissionsschutz

Der nächstgelegene aktive landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung befindet sich ca. 95 m nördlich der Ergänzungssatzung. Dazwischen liegen mehrere Wohngebäude, so dass von einer Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen nicht auszugehen ist. Ebenso ist durch die ca. 295 m westlich gelegene Landwirtschaft aufgrund der Entfernung mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Südlich von Schign verläuft die die St2104. Die Straßenverkehrszählung von 2010 weist für diesen Abschnitt einen DTV (durchschnittlichen täglichen Verkehr) von 4208 KFZ und einen Schwerverkehrsanteil von rund 5,2 % aus.

Gemäß überschlägiger Berechnung sind in einem Abstand von ca. 45 - 50 m (Südfassade der Gebäude) zur Straßenachse Lärmimmissionen von ca. 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts gegeben. Dies bedeutet, dass tagsüber sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Dorfgebiet von 60 dB(A) als auch der um 4 dB(A) höhere IGW der 16. BImSchV von 64 dB(A) eingehalten ist. Nachts ist der Orientierungswert von 50 dB(A) um ca. 1 dB(A) überschritten, der IGW von 54 dB(A) jedoch eingehalten.

In einer Entfernung von ca. 40 m zur Straßenachse (ungefähre Südgrenze des Einbeziehungsgebietes) liegen die zu erwartenden Lärmimmissionen bei tags 60 dB(A) und nachts 52 dB(A). Somit sind auch in den Außenwohnbereichen tagsüber sowohl der Orientierungswertes als auch der IGW der 16. BImSchV eingehalten.

Die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes nachts kann hingenommen werden, da im gesamten Bereich der geplanten Baugrundstücke der IGW der 16. BImSchV eingehalten ist. Eine Kompensation durch eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile oder grundrissorientierte Planung wäre jedoch empfehlenswert.

9. Erschließung

Die neuen Baugrundstücke werden an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen.

Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden.

Nordöstlich sowie östlich des Geltungsbereiches liegen folgende Baudenkmäler:

- D-1-72-130-61: Schign 37. Wohnstallhaus.
Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau aus unverputztem Tuffsteinmauerwerk mit Ziegelgliederungen, mit Hochlaube, bez. 1855, und Giebelbündwerk, bez. 1843.
- D-1-72-130-62: Schign 25. Hofkapelle (eines landwirtschaftlichen Anwesens).
Hofkapelle, Backsteinbau mit Satteldach, neugotisch, 1895; mit Ausstattung.

Da die Ergänzungssatzung im Südwesten des Ortsteiles Schign liegt und zu den Denkmälern eine ausreichende Entfernung besteht, ist von einer Betroffenheit der Baudenkmäler nicht auszugehen.

Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zutage kommen, besteht eine unverzügliche Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

11. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

a) Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Als Eingriffsfläche wird einerseits die für eine künftige Bebauung vorgesehene Fläche im Westen der Ergänzungssatzung im Ausmaß von ca. 440 m² und andererseits die Fläche im Osten der Satzung im Ausmaß von ca. 520 m² gewertet.

Beide Flächen befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Schign im Anschluss an bestehende Bebauung. Der westliche Bereich stellt gemäß Leitfaden einen bisherigen Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen dar. Der östliche Bereich gehört zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und ist aufgrund der vorhandenen Güllegrube bereits teilweise versiegelt. Insofern ist die Eingriffsschwere im östlichen Teilbereich deutlich geringer als im westlichen Teil einzustufen.

Einstufung der westlichen Eingriffsfläche (Teilfl. Fl. Nr. 2391/2):

Arten und Lebensräume	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten	Kategorie II- unterer Wert
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Kategorie II - unterer Wert
Wasser	Flächen mit guter Versickerungsleistung	Kategorie II - unterer Wert
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I - oberer Wert
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen	Kategorie II - unterer Wert
Gesamtbewertung		<u>Kategorie II- unterer Wert</u>

Einstufung der östlichen Eingriffsfläche (Teilfl. Fl. Nr. 2389):

Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	Kategorie I - oberer Wert
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, teilweise versiegelt (Güllegrube)	Kategorie I - oberer Wert
Wasser	Nur teilweise Flächen mit guter Versickerungsleistung	Kategorie I - oberer Wert
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I - oberer Wert
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich, nur teilweise eingegrünt	Kategorie I - oberer Wert
Gesamtbewertung		<u>Kategorie I - oberer Wert</u>

b) Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Wasser:

Das Oberflächenwasser wird soweit als möglich versickert. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

Schutzgut Landschaft:

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Eingrünung ist die Pflanzung von Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen.

c) Eingriffsregelung

Der westliche Teil des Planungsgebietes wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft. Die geplante Nutzung lässt einen geringen Versiegelungsgrad erwarten.

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen kann die Eingriffsschwere in Natur und Landschaft gemindert werden. Der **Ausgleichsfaktor** wird daher mit **0,50** angesetzt.

Eingriffsfläche: ca. 440 m²

Ausgleichsfläche: ca. 220 m²

Die Ausgleichsfläche wird im Südosten der Fl.-Nr. 2391/2 der Gemarkung Saaldorf im Umfang von 220 m² festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist derzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine ökologische Aufwertung der Fläche durch Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt. Es sind drei Obstbaumhochstämme zu pflanzen und die Fläche darf nur mehr zweimal jährlich gemäht und nicht mehr gedüngt werden.

Der östliche Teil des Planungsgebietes wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft und der Versiegelungsgrad wird gering sein.

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen kann die Eingriffsschwere in Natur und Landschaft gemindert werden. Der **Ausgleichsfaktor** wird daher mit **0,30** angesetzt.

Eingriffsfläche: ca. 520 m²

Ausgleichsfläche: ca. 156 m²

Die Ausgleichsfläche wird im Südwesten der Fl.-Nr. 2389 der Gemarkung Saaldorf im Umfang von 156 m² festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist derzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzt.

Auch hier ist als Ausgleichsmaßnahme eine ökologische Aufwertung der Fläche durch Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt. Es sind zwei Obstbaumhochstämme zu pflanzen und die Fläche darf nur mehr zweimal jährlich gemäht und nicht mehr gedüngt werden.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auf eine dingliche Sicherung im Grundbuch verzichtet werden, sofern die Gemeinde Saaldorf-Surheim die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf den vorgesehenen Flächen im genannten Umfang vertraglich sichert.

12. Wesentliche Auswirkungen

Eine gegenseitige Beeinträchtigung des Baubestandes und der geplanten Neubauten ist aufgrund der Nutzung nicht zu befürchten.

Infolge der geplanten Bebauung wird sich das Ortsbild ab südlichen Randbereich von Schign etwas ändern. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Ortsrandeingrünung und die neu zu pflanzenden Obstbäume ist eine Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild jedoch gewährleistet.

Saaldorf-Surheim, den 31.07.2017

Bernhard Kern
Erster Bürgermeister

