

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

Vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Helfau“

für die Grundstücke FLNrn. 1832 und 1832/7 der Gemarkung
Surheim

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

25.07.2023

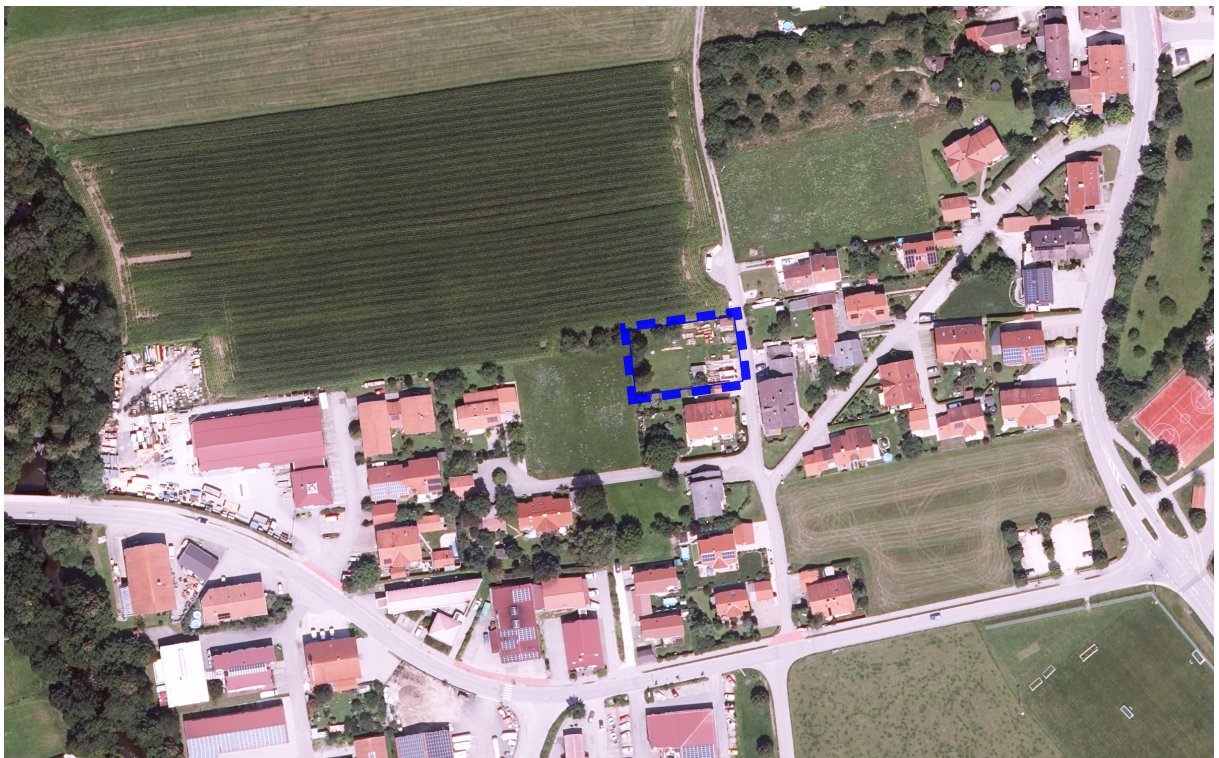


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Aufnahmezeitpunkt 17.07.2022) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o. M. N^

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.4	Informelle Planungen, Gemeindeentwicklungskonzept	4
2.5	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften	5
2.6	Verfahren	5
3	Plangebiet	5
3.1	Lage und Größe	5
3.2	Nutzung	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Gelände	6
3.5	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz	6
3.6	Immissionen und Emissionen	6
3.7	Boden	6
3.8	Denkmäler	7
3.9	Wasser	7
4	Planungskonzept und Alternativen	7
5	Planinhalte	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.4	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	8
5.5	Bauliche Gestaltung	8
5.6	Erschließung und Verkehr	8
5.7	Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz	8
5.8	Eingriff / Ausgleich	8
5.9	Altlasten, Bodenschutz	9
6	Auswirkungen der Planung	9
7	Umweltprüfung, Umweltbericht	9

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass zur Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Das Wohngebäude soll auf einer größeren Grundfläche errichtet werden und mehr Wohnungen enthalten als der rechtskräftige Bebauungsplan dies zulässt. Statt einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 soll eine GRZ von 0,35 ausgeschöpft und anstelle von höchstens 6 sollen 8 Wohnungen geschaffen werden.

Das Vorhaben entspricht den in der jüngsten Fortschreibung der Ortsentwicklungsplanung verankerten städtebaulichen Zielen der Gemeinde Saaldorf-Surheim. Diese macht sich die Planung daher zu Eigen und beabsichtigt den Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern.

Städtebauliche Zielsetzung der Änderung ist die gebietsverträgliche Nachverdichtung der zentrumsnah gelegenen und gut an den geplanten Bahnhofpunkt angebundenen bereits zur Bebauung vorgesehenen Fläche.

Zweck der Planung ist die zeitnahe Schaffung dringend benötigten Wohnraums, ohne dafür weitere bisher nicht zur Bebauung vorgesehene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.

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

2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) gehört die Gemeinde Saaldorf-Surheim zum Nahbereich des Oberzentrums Freilassing.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP18 sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

A II 3.2	Verdichtungsraum
(G)	Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden.
B II 3.2	Siedlungsentwicklung
(Z)	Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden.

Mit der genannten Zielsetzung ist die vorliegende Planung mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie zum Teil als „sonstige Grünfläche“ dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB kann mit den vorgesehenen Festsetzungen erfüllt werden.

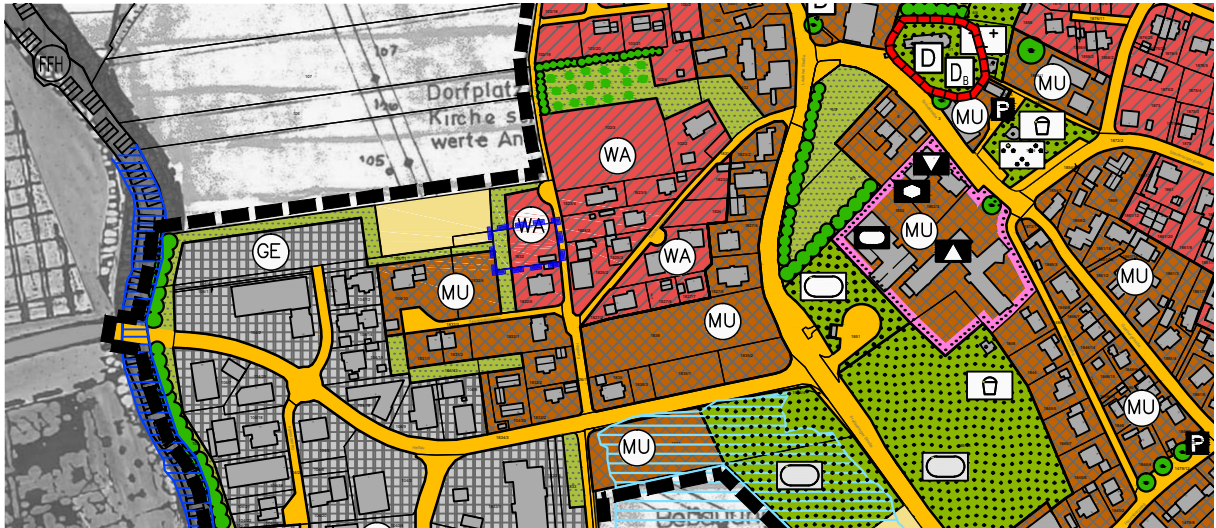


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP in der Fassung der 18. Änderung mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau)

M 1:5.000 N^A

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Helfau“. Mit dessen 3. Änderung wurden 2012 die Grundstücke an der Westseite des Höglwegs in den Bebauungsplan einbezogen und in ihrem südlichen Abschnitt als Mischgebiet sowie nördlich der Teisenbergstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.4 Informelle Planungen, Gemeindeentwicklungskonzept

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat ihre 2016 erstellte Ortsentwicklungsplanung fortgeschrieben.

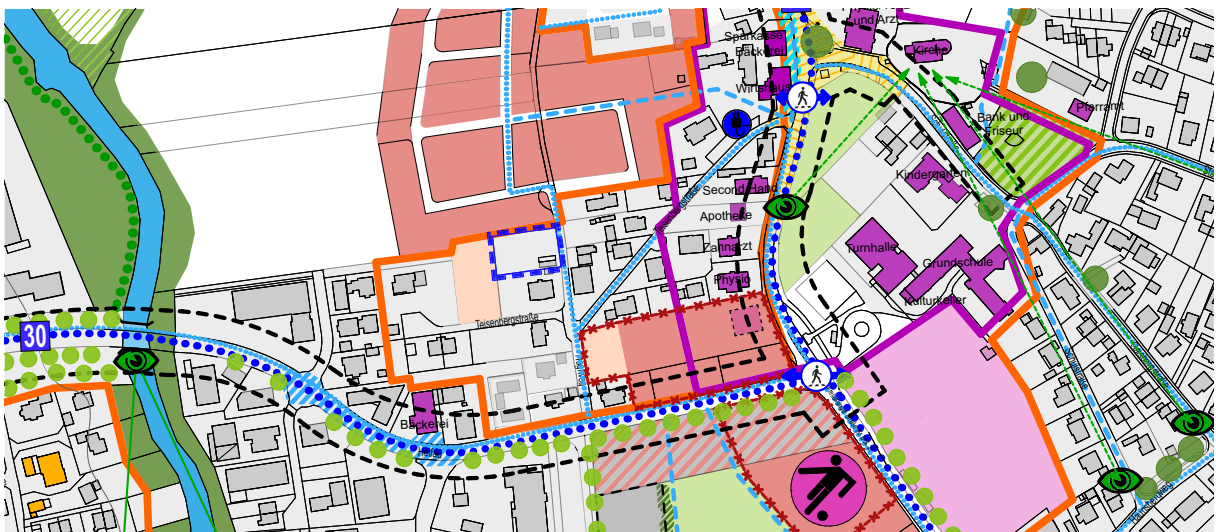


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Rahmenplan zur Teilfortschreibung der Ortsentwicklungsplanung mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau)

M 1:5.000 N^A

Am 04.05.2023 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die im Rahmen der Teilfortschreibung des Ortsentwicklungsplans ermittelten Maßnahmen und Ziele als Leitlinien für die weitere Entwicklung der Gemeinde Saaldorf-Surheim dienen sollen.

Im fortgeschriebenen Rahmenplan ist für die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen die Ausweisung neuer Baugebiete mit kompakter Bebauungsdichte bzw. mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen

vorgesehen. Für den Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne ist zudem die Innenentwicklung mit der Nutzung von Baulücken und einer weiteren Verdichtung als Ziel formuliert.

Als konkrete Maßnahmen sind dazu neben der Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne in Bezug auf sparsamen Flächenverbrauch und Förderung der Innenentwicklung mit der Schaffung von Baurecht zur Nachverdichtung auch die Neuausweisung von Siedlungsflächen in zentrumsnahen Bereichen der Hauptorte mit besonderem Augenmerk auf flächensparende Bauweise und der Unterbringung von Parkplätzen in Tiefgaragen genannt.

2.5 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Von übergeordneten Fachplanungen oder Schutzgebieten wird das Plangebiet nicht berührt.

2.6 Verfahren

Das geplante Vorhaben entspricht sehr genau den aktuell im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung festgelegten städtebaulichen Zielen der Gemeinde Saaldorf-Surheim für diesen zentrumsnahen Bereich (s. 2.5). Es entspricht aber in einzelnen Punkten nicht den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das betrifft die Grund- und Geschoßflächenzahl, die Baugrenzen und die Flächen für Stellplätze und Tiefgarage, deren Zufahrt, die mit 1 H festgesetzte Abstandsfläche sowie Gestaltungsvorschriften zu Dachneigung, -eindeckung und zum Quergiebel.

Eine Änderung des Bebauungsplans „Helfau“ für die beiden darin festgesetzten noch unbebauten Wohngebiets-Parzellen kommt für die Gemeinde nicht in Betracht, da auf Basis der Ortsentwicklungsplanung der Bereich des Grundstücks FLNr. 105 einer grundlegend neuen Planung in einem größeren Zusammenhang unterzogen werden soll (s. 2.5). Die im Bebauungsplan „Helfau“ festgesetzte Parzelle sowie der nördliche Abschnitt des Höglwegs sollen nicht mehr nach dessen Regeln umgesetzt werden, sondern Bestandteile eines neuen Bebauungsplans werden. Zu diesem stehen die ersten grundlegenden Planungsschritte erst aber noch bevor.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat jedoch ein großes Interesse an der zügigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf dem Grundstück des Vorhabenträgers.

Daher soll dessen Zulässigkeit mit einer Änderung des Bebauungsplans „Helfau“ in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geregelt werden. Damit können die Interessen der Gemeinde Saaldorf-Surheim an einer zeitnahen und zielkonformen Nutzung sichergestellt werden.

Die Grundstückseigentümerin hat bei der Gemeinde Saaldorf-Surheim einen Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hierfür wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der mit der Gemeinde abgestimmt ist und als Anlage 1 Bestandteil der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans wird. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat daraufhin am 13.06.2023 einen entsprechenden Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB gefasst.

Mit den einzelnen Änderungen in den o.g. Regelungsbereichen werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Die durch die Änderung ggf. verursachte erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB dennoch zu bewerten und auszugleichen.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der ca. 1.110 m² umfassende Geltungsbereich beinhaltet das Baugrundstück FLNr. 1832 sowie das zur öffentlichen Verkehrsfläche gehörende Grundstück FLNr. 1832/7 an der Westseite des Höglwegs am Rand des bestehenden Baugebiets.

3.2 Nutzung

Das Grundstück FLNr. 1832 ist als eine zur Bebauung vorgesehene Parzelle derzeit noch mit einem Nebengebäude bebaut und stellt darüber hinaus eine ungenutzte Gartenfläche mit randlichem Obstbaumbestand an Nord- und Westseite dar.

Nach Norden schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Westen eine ebenfalls noch ungenutzte Bauparzelle an. Im Osten schließt auf der gegenüberliegenden Seite des Höglwegs, wie auch im Süden Wohnbebauung an. Die eingebaute Tiefgaragenabfahrt auf dem südlich angrenzenden Grundstück FLNr. 1832/5 ist als Grenzbebauung unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Aufnahmetag 17.07.2022) mit Kennzeichnung des Plangebiets

M 1:1.000 N^

3.3 Erschließung

Die Erschließung bleibt unverändert. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse auf dem Grundstück versickert werden.

3.4 Gelände

Das Gelände ist relativ eben.

3.5 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete.

Am Nord- und Westrand des Baugrundstücks befinden sich neben einer Fichtengruppe ein kleiner Kirschbaum und zwei kleinwüchsige Zwetschgenbäume. Zur Durchführung der Baumaßnahme wird die Fällung der Bäume unumgänglich sein. Insbesondere die drei Obstbäume können Vögeln, Insekten und möglicherweise auch Fledermäusen Lebensraum und Nahrung bieten.

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten sowie ihre Eier oder Jungtiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Verboten ist auch die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde eine Begutachtung der drei Obstbäume vorgenommen. Dabei wurden keinerlei Spalten- und Höhlenquartiere vorgefunden, die für Vögel oder Fledermäuse relevant sein könnten.

Sofern die Fällung der Bäume im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar stattfindet, sind daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf tödliche Kollisionen und Störungen zu erwarten. Der Lebensraumverlust durch die Entfernung der Obstbäume an sich wird innerhalb des Baugrundstücks durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

3.6 Immissionen und Emissionen

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner Veränderung von Immissionen oder Emissionen.

3.7 Boden

Auf das Vorhandensein von Altlasten oder sonstigen Bodenverunreinigungen gibt es keinerlei Hinweise.

3.8 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich noch in seiner näheren Umgebung sind Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

3.9 Wasser

Im näheren Umfeld des Plangebiets existieren weder Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen noch wassersensiblen Bereiche. Der Flurabstand des Grundwassers liegt lt. vorliegendem Bodengutachten bei mehr als 5 m.

4 Planungskonzept und Alternativen

Das Grundstück soll mit einem Wohngebäude bebaut werden, das nicht wie derzeit höchstens zulässig 6, sondern 8 Wohneinheiten enthalten soll. Das Grundstück besitzt eine ausreichende Größe, um ein Gebäude auf größerer Grundfläche sowie die Anzahl von Wohnungen aufzunehmen, auch die Erschließung ist dafür ausreichend.

Anstelle der bisher vorgesehenen gemeinsamen Tiefgarage zusammen mit dem Grundstück Fl.Nr. 1832/5 mit einer auf diesem gelegenen gemeinsamen Zufahrtsrampe soll eine eigenständige Tiefgarage mit gesonderter Zufahrtsrampe errichtet werden. Dabei soll die eingebaute Zufahrtsrampe als Grenzanbau an die auf dem Nachbargrundstück bestehende errichtet werden, um das Prinzip der Bündelung des Zufahrtsverkehrs an der bisher geplanten Stelle aufrecht zu erhalten. Die Zahl der an der Straße anliegenden oberirdischen Stellplätze soll angesichts der erhöhten Zahl der Wohnungen vergrößert werden.

Der im Bereich der Stellplätze zu pflanzende Baum soll dort weiterhin festgesetzt bleiben. Die bisher innerhalb des Baugrundstücks festgesetzte private Grünfläche soll weiterhin von jeglicher Bebauung, auch von Unterbauung durch die Tiefgarage freigehalten werden. Ausgenommen davon ist die Anlage eines Kinderspielplatzes. Das Pflanzgebot für Bäume wird beibehalten und noch qualifizierter geregelt. Der mit der ursprünglichen Planung beabsichtigte Grünzug zur Trennung des Wohngebiets vom Mischgebiet kann damit aufrechterhalten werden.

Im Zusammenhang mit der größeren Gebäudelänge sollen anstelle von einem Quergiebel zwei errichtet werden.

Die Alternative zur gebietsverträglichen Nachverdichtung gegenüber der bisher zulässigen Bebauung wäre der Verzicht darauf. Alternative zum Planungskonzept wäre ein Festhalten an der gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt und andere Formen der Belichtung der Aufenthaltsräume im Dachgeschoß z.B. durch Gauben neben einem Quergiebel.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) zusammen mit einer höchstzulässigen Wandhöhe geregelt. Die Grundflächenzahl wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden anstelle bisher mit 0,25 nun mit 0,35 festgesetzt und liegt damit unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Zur Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Flächen der Tiefgarage, der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird eine Überschreitung der GRZ bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,70 zugelassen. Diese ist jedoch an Herstellung von begrünten Flächen über mindestens 40 % der Grundstücksfläche gebunden. Dazu gehören auch Flächen über der Tiefgarage, die eine Überdeckung mit Boden in einer Stärke von mind. 0,50 m aufweisen.

Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe von 6,7 m wird beibehalten, wobei zur Schaffung einheitlicher Regelungen der Bezugspunkt vom Roh- auf den Fertigfußboden verlegt wird.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden auf das Vorhaben abgestimmt, ebenso die Flächen für die Tiefgarage und die offenen Stellplätze.

Zu den Abstandsflächen sind keine Regelungen notwendig, damit entfällt auch die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Abstandsfläche von 1 H, die eine Gebäudelänge von mehr als 16 m erschwert hätte.

5.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Saaldorf-Surheim wird die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge für das Wohngebäude mit 2 je Wohneinheit festgesetzt, wovon 1/3 oberirdisch hergestellt werden muss. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt Seite an Seite mit der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Zufahrt in Form einer gemeinsamen Grenzbebauung.

5.5 Bauliche Gestaltung

Während bisher an einem durch Baugrenzen auf max. 16 m Länge begrenzten Gebäude ein mittiger Quergiebel zulässig ist, sollen an dem nunmehr über 23 m langen Gebäude zwei Quergiebel zulässig sein, um die Aufenthaltsräume im Dachgeschoß ausreichend belichten zu können. Damit soll ein ruhigeres Erscheinungsbild erzielt werden als durch die Kombination von einem mittigen Quergiebel mit zusätzlichen Gauben. Um eine schlanke Ausführung der als Paar angeordneten Quergiebel zu erreichen, dürfen sie mit ihrer Wandhöhe die des Hauptgebäudes um bis zu 2,30 m überragen und die zulässige Dachneigung wird dazu auf mind. 22° reduziert.

5.6 Erschließung und Verkehr

Das Baugrundstück ist vollständig erschlossen, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind infolge der Planung nicht erforderlich. Der durch Sickeranlagen erreichbare Untergrund ist lt. vorliegendem Bodengutachten ausreichend durchlässig, so dass sich das gesammelte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern lässt.

Für eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche des Höglwegs wurde dieser ein Teil des vormaligen Baugrundstücks in Form des dafür gebildeten Grundstücks FLNr. 1832/7 im Umfang von ca. 29 m² zugeschlagen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz

An die Grünordnung innerhalb des Wohngebiets werden gebietsübliche Mindestanforderungen gestellt. Dem Naturhaushalt sowie dem Klima abträgliche Stein- und Schottergärten werden dabei ausgeschlossen. Zur Durchgrünung und Gliederung des Baugebiets sind entsprechend dem bisherigen Grundzug der Planung standortgerechte heimische Laubbäume II./III. Ordnung oder Obstbaum-Halbstämme zu pflanzen. Damit kann auch der Lebensraumverlust durch die Entfernung der auf dem Baugrundstück derzeit bestehenden Bäume ausgeglichen werden. Auf den für die Fällung von Bäumen, Gehölzrückschnitte etc. einzuhaltenden Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen.

5.8 Eingriff / Ausgleich

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, d.h. eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann, wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verursacht.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Überbauung des 1.081 m² großen Baugrundstücks mit einer GRZ von 0,25 zulässig. Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen sind auf die Grundfläche nur zur Hälfte anzurechnen und die Tiefgarage ist bei einer Erdüberdeckung mit mind. 0,50 m auf die Grundfläche nicht anzurechnen.

Mit der Änderung wird eine GRZ von 0,35 sowie deren Überschreitung mit den Flächen von Tiefgarage, Stellplätzen, Zufahrten und weiteren Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,70 zulässig. Dabei muss die Tiefgarage eine Erdüberdeckung von mit 0,50 m aufweisen. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Vergleich der zulässigen Nutzung:	derzeit:	geändert:
- Hauptnutzung	1.081 m ² x GRZ 0,25 = 270 m ²	1.081 m ² x GRZ 0,35 = 378 m ²
- zul. Überschreitung durch Zufahrten, Stellplätze GRZ x 0,5 (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO) x 2 (da nur zu ½ anzurechnen) =	270 m ²	
- Tiefgarage ohne eigene Zufahrt mit Erdüberdeckung lt. Lageplan	ca. 200 m ²	
Gesamtfläche bebaut und unterbaut	270 m ² + 270 m ² + 200 m ² = 740 m ²	1.081 m ² x GRZ 0,70 = 757 m ²

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner merklichen Veränderung der zulässigen Nutzung von Grundflächen. Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

5.9 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

6 Auswirkungen der Planung

Auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Verwirklichung des Vorhabens keine besonderen Auswirkungen zu erwarten. Auch wenn die Bebauungsdichte geringfügig und der Baukörper deutlich größer ausfällt als bisher vorgesehen, wird dennoch die ortsübliche Bauweise fortgeführt.

Auf die Verkehrsverhältnisse hat das Vorhaben keine erkennbaren Auswirkungen, die Ortsstraßen können den durch zwei zusätzliche Wohnungen bedingten Verkehr problemlos aufnehmen. Das wird durch die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück noch erleichtert.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht

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

Saaldorf-Surheim, den

.....
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl	Jahnstr.10
Dipl.-Ing. Univ.	83395 Freilassing
Architekt	08654.7767 648
Stadtplaner	jb@josefbruederl.de