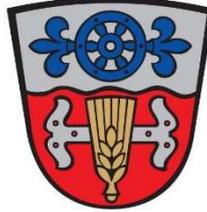


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Am Bahnhof“ mit Grünordnungsplan

nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

31.01.2024

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 08.08.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ zu ändern. Mit der Änderung soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besser decken zu können und Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe zu schaffen, da dem Ortsteil zukünftig durch den in unmittelbarer Nähe geplanten Bahnhaltelpunkt eine zentralere Rolle zukommen 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 m² und unter 70.000 m². 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				
1.	Merkmale des Bebauungsplanes					
1.1	Ausmaß, indem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.		erheblich		möglicherweise erheblich	X unerheblich
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst		erheblich		möglicherweise erheblich	X 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	X unerheblich
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme		erheblich		möglicherweise erheblich	X unerheblich
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften		erheblich		möglicherweise erheblich	X unerheblich
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete					
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X unerheblich
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X unerheblich
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X unerheblich
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X unerheblich
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 u. Grenzwerten		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X unerheblich
2.6	Besonders geschützte Gebiete					
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X unerheblich
2.6.2	Naturschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X unerheblich

2.6.3	Nationalparke		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	X	unerheblich
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	X	unerheblich
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	X	unerheblich
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landes-Wasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß §31b des Wasserhaushaltsgesetzes		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	X	unerheblich
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.		erheblich betroffen		möglicher- weise erheblich	X	unerheblich
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	X	unerheblich
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	X	unerheblich

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 Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von knapp 55.000 m ² . Diese teilen sich in Dorfgebiet, Gewerbegebiet, Grünflächen und Verkehrsflächen auf. Größe und Aufteilung dieser Flächen bleiben von der Änderung unberührt.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Die jeweilige Art der Nutzung entspricht dem FNP und wird nicht verändert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten. Risiken für die Umwelt sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Bei Emissionen von der Bahn, der Hofstelle sowie aus dem Gewerbegebiet 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 Gewerbe entwickelt hat. Die Emissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Dorf als ortsüblich angesehen werden.</p> <p>Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetisch Flussdichte werden durch die vorgegebenen Abstände von der 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.</p>
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<p>Das kartierte Biotop Nr. 8143-1094 ist erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstanden und würde somit der Errichtung einer baulichen Anlage nicht entgegenstehen.</p> <p>Im übrigen Änderungsbereich ergeben sich durch bereits bestehende und intensiv genutzte Bebauung keine Hinweise, die innerhalb des Gebietes eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfordern würden.</p>
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch die Änderung werden keine gravierenden 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 rechtsverbindlichen 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.

2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparks	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	Nicht betroffen
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.	keine

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim, der für Am Bahnhof in der Fassung seiner im Jahr 2000 genehmigten 4. Änderung maßgeblich ist, überwiegend als Dorfgebiet (MD) und im Südosten als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.



Abb.: 4. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Saaldorf-Surheim

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst ca. 5,4 ha und damit den Großteil des Ortsteils Am Bahnhof, mit Ausnahme des am östlichen Rand gelegenen Gartenbaubetriebes. Der Ortsteil ist durch die Bahnlinie vom Hauptort Surheim getrennt. Durch die geplante Errichtung eines Bahnhalt punkts am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird dem Areal aber zukünftig eine deutlich zentralere Bedeutung zukommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof Südwest“ wurde ein Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ aufgehoben. Darum ergibt sich ein kleinerer Änderungsbereich.

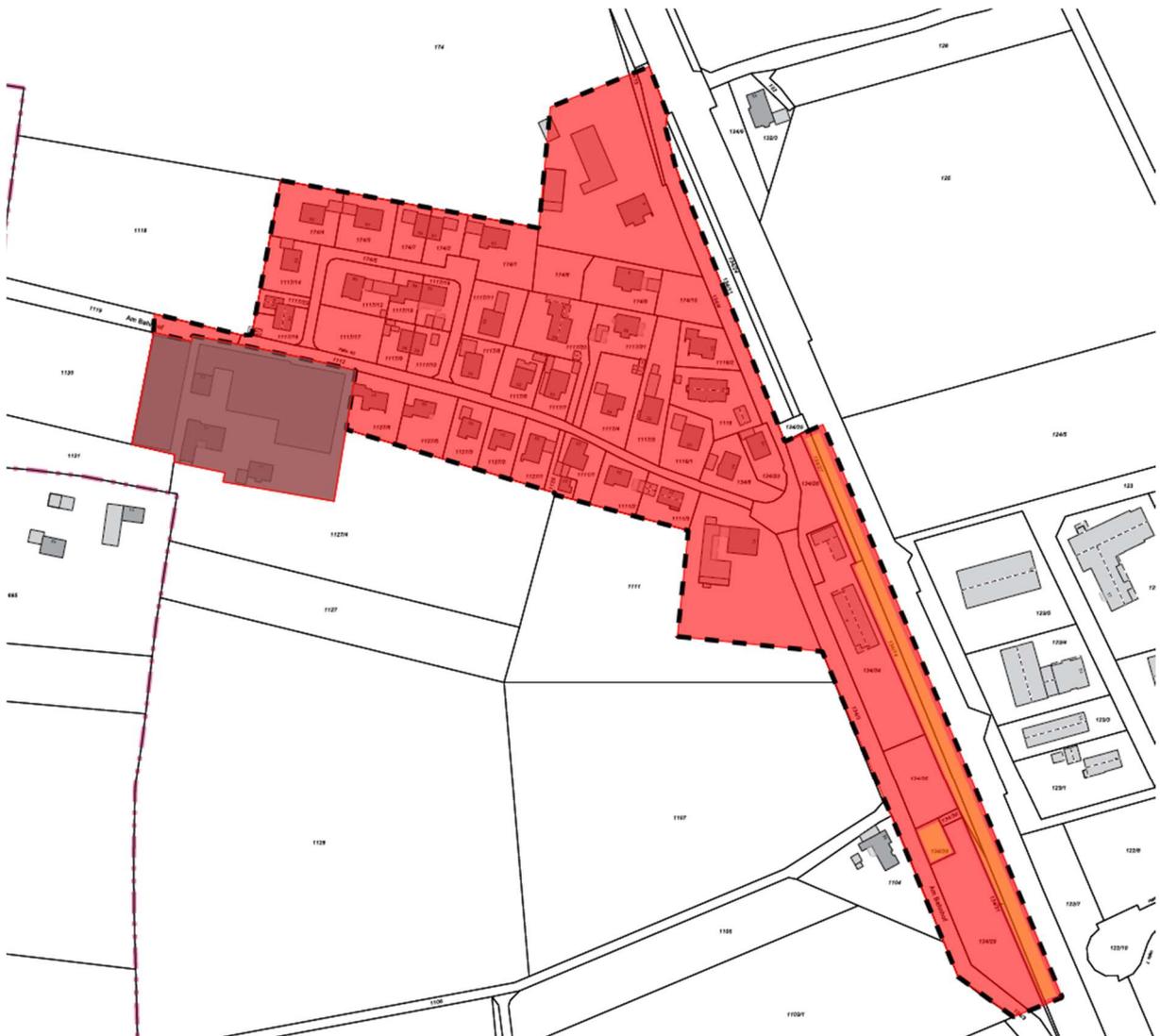


Abb.: hellrot: Änderungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ - rotgrau: Geltungsbereich Bebauungspl. „Am Bahnhof Südwest“
orange: Aufhebung (Eisenbahnbetriebsanlagen)

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die vorhandenen Straßen sowie die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle gesichert.

5. Inhalt der Änderung

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

zu 1.12

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird aufgehoben, um die Deckung des hohen Wohnraumbedarfes zu erleichtern und eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz zu ermöglichen.

zu 1.3

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden präzisiert, um den Bauherrn Rechtssicherheit zu geben. Darüber hinaus wird die Beleuchtung von Werbeanlagen strenger geregelt, um die Lichtverschmutzung zu minimieren.

zu 2.1.1.

Die Regelungen zur Bauweise werden gelockert, damit die in der Planzeichnung vorgesehenen Baufenster besser ausgenutzt werden können. Insbesondere im Gewerbegebiet stellte die Einschränkung auf eine Gebäudelänge in Kombination mit den schmalen Grundstückszuschnitten eine sehr große Nutzungseinschränkung dar. Dies ist nicht mehr gewünscht, damit die Fläche effizient bebaut werden könnten.

zu 2.2.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahlen wird eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

zu 2.3 bis 3.1.4

Durch Lockerungen bei Gebäude- und Dachform sowie der Wandhöhe werden Anbauten und Aufstockungen bzw. die Nutzbarmachung von Dachgeschoßen erleichtert, so dass insbesondere in den Bestandsgebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Außerdem wird keine Geschoßzahl mehr festgesetzt, so dass das zulässige Gebäudevolumen optimal ausgenutzt werden kann.

zu 3.1.5 bis 3.1.7 und 3.2.5

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Einfriedungen, Stellplätzen und Privaten Grünflächen werden präzisiert und teilweise gelockert.

zu 5.

Die Planzeichnung vom 10.08.2000 ging von einer Verbreiterung des Straßengrunds auf bis zu 5 Meter ab der bestehenden Fahrbahnkante aus. Aus heutiger Sicht ist auch langfristig keine Verbreiterung um mehr als 2 Meter zu erwarten, so dass das Straßengrundstück FlNr. 143/3 Gemarkung Surheim ausreichend ist und kein Grunderwerb angedacht ist. Somit würde ein Festhalten am durch das in der Planzeichnung dargestellte Zurückbleiben des Baufensters gegenüber der Verkehrsfläche um 9 Meter die Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke in einer nicht beabsichtigten Härte einschränken, zumal auch die 2020 angedachte Verbreiterung der Grundstücke zur Bahnanlage hin nicht umgesetzt werden konnte.

zu § 3

Der Bebauungsplan wird für den Bereich der Grundstücke FINrn. 134,134/14, 134/27, 134/28 und 134/31 Gemarkung Surheim aufgehoben, da es sich um Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts unterliegen.

6. 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, müsste für die gewerbliche Nutzung anderorts zusätzliche Flächen geschaffen werden. Dies würde zu einer Erschwernis der Betriebsabläufe führen und das Verkehrsaufkommen erhöhen.

7. Auswirkungen der Planung

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderung nicht zu erwarten, da sich die zulässige Größe der Baukörper nicht wesentlich ändert.

Einzige Ausnahme bildet die Ermöglichung von bis zu 120 m langen Gebäuden (statt bisher max. 50 m) im Gewerbegebiet. Die Trennwirkung eines langen Baukörpers wird hier billigend in Kauf genommen, da eine gewisse Trennung durch die parallel verlaufende Bahntrasse bereits vorhanden ist und durch deren geplanten Ausbau (Elektrifizierung, 2. Gleis, Lärmschutzwände) weiter verstärkt werden wird. Zudem ist im Gewerbegebiet jenseits der Bahntrasse bereits ein Gebäude mit mehr als 120 Metern Länge vorhanden, weitere wären im Bereich des Bebauungsplans „Helfau IV“ zulässig.

Durch die Änderung können vorwiegend bestehende Gebäude und Betriebsstätten erweitert und besser genutzt werden, ohne dass die gewachsene Struktur des Dorfes aufgegeben wird.

Aufgrund der durch die Änderung ermöglichte zusätzliche Wohn- und Nutzfläche kann das Verkehrsaufkommen mittelfristig leicht steigen.

Durch die Änderung wird kein Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen (v.a. Wohnungen) an Lärmemittenten wie bspw. Gewerbegebiete- bzw. -betriebe oder die Bahnlinie. Somit ist eine Neubetrachtung des Immissionsschutzes obsolet.

Saaldorf-Surheim, den

.....

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister