Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

3. Änderung
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„Sillersdorf“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 11.09.2018

Mühlbacher und Hilse
Landschaftsarchitekten
PartGmbB
Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)861-209 25 24
Fax 0049-(0)861-209 25 23
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele 3
2 Verfahren 3
3 Immissionsschutz 4
4 Grenzbebauung Garage 4
5 Abstandsflächen 4
6 Orts- und Landschaftsbild 5
7 Erschließung 5
8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 5

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele

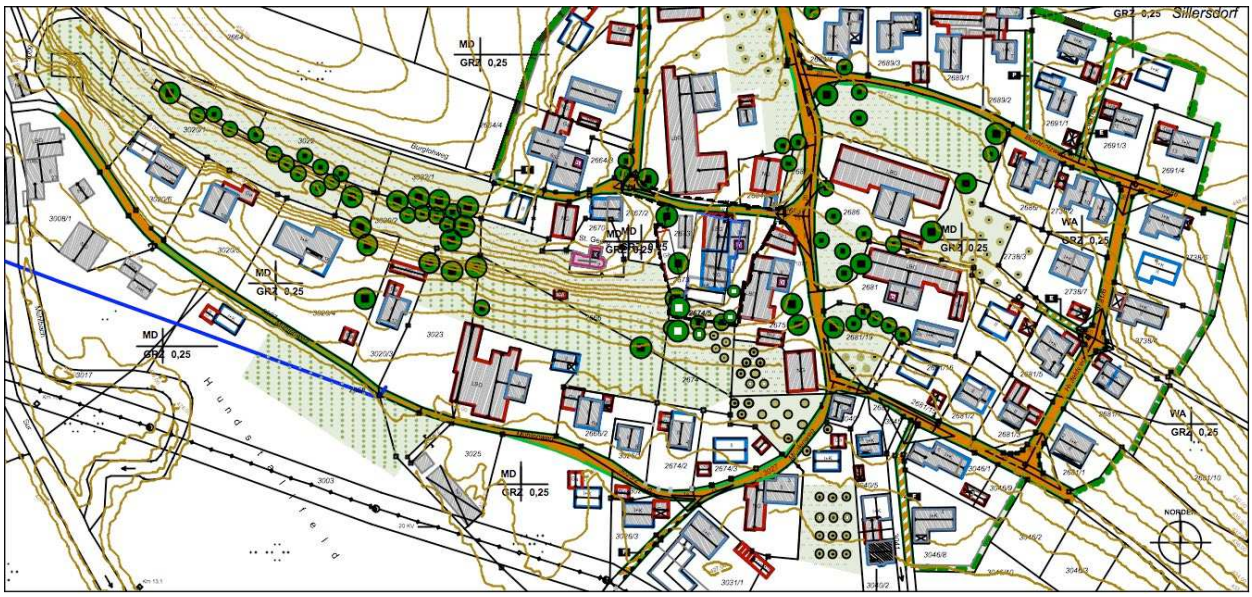
Im Dorfgebiet Sillersdorf soll auf der Flurnr. 2673 ein leerstehendes landwirtschaftliches Anwesen mit Wohngebäude und Betriebsgebäude abgerissen werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sillersdorf“ vom 25.10.2005.

Auf dem Grundstück sollen neue Gebäude errichtet werden, die gemäß § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet als Wohngebäude und/oder für sonstiges Gewerbe genutzt werden können. Hierfür muss eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplan ist notwendig, um die bereits bebaute Fläche wieder nutzbar zu machen. Ziel ist es, eine dorfverträgliche Mischnutzung zu erreichen, die zur Belebung und Bereicherung des Dorfgebietes beiträgt und den Bedarf an neuem Bauland reduziert.

Die neue Bebauung soll sich in Bauform und Kubatur an der bestehenden Bebauung orientieren.

Das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein, wurde mit der Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beauftragt.



Übersicht B-Plan Sillersdorf mit Geltungsbereich der 3. Änderung

2 Verfahren

Nach § 13a BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, da die betroffene Fläche weniger als 20.000 qm misst.

Das Vorhaben unterliegt nach Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3 Immissionsschutz

Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 2674/5 Gemarkung Saaldorf neben einer dorfverträglichen gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung vorgesehen. Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten.

Auf den angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 2675 und 2662 Gemarkung Saaldorf wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben, bzw. bei Fl.Nr. 2662 Gemarkung Saaldorf erheblich reduziert. Auf dem Grundstück Fl.N. 2662 Gemarkung Saaldorf wird nur noch ein kleiner Bereich der bisherigen Stallungen (im nördlichen Bereich gelegen) zur Viehhaltung genutzt. Für den Großteil der Stallung ist eine Umnutzung in gewerbliche Lagerflächen vorgesehen.

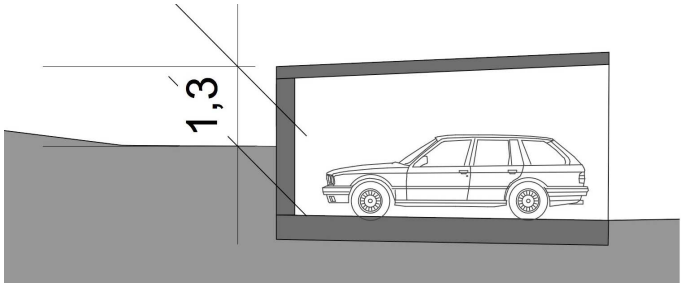
Der nächstgelegene und einzige noch vorhandene Haupterwerbsbetrieb befindet sich am Mühlenweg in Sillersdorf in einer Entfernung von ca. 100 m. Eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit durch die geplante Bebauungsplanänderung kann ebenso ausgeschlossen werden wie unzumutbare Belästigungen für die geplante Wohnnutzung durch die Landwirtschaft.

4 Grenzbebauung Garage

An der westlichen Grundstücksgrenze soll eine Garage errichtet werden. Da sich der geplante Garagenkörper aus der Hanglage entwickelt und an der Grundstücksgrenze lediglich eine Höhe von 1,30 m erreicht, kann sie als Stützmauer angesehen werden. Solche sind laut Art 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a BayBO bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Beeinträchtigungen auf dem Nachbargrundstück wie Beschattung und Sichtbehinderung sind nicht zu erwarten.

Eine Gesamtlänge von 23 m kann deshalb zugelassen werden, aufgeteilt in 16,1 m zur Flurnr. 2667/2 und 6,9 m zur Flurnr. 2666.



5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächentiefen der Neubebauung werden nach Art. 6 BayBO im Geltungsbereich auf dem Grundstück (Flurnr. 2673) eingehalten.

Durch bestehende Grenzbebauung eines Landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes auf dem Nachbargrundstück (Flurnr. 2675) liegt dessen Abstandsfläche jedoch im Geltungsbereich. Die Abstandsflächen der neu zu errichtenden Gebäude überlagern sich mit dieser Abstandsfläche, was nach Art. 6 BayBO unzulässig ist.

Eine Überlagerung der Abstandsflächen kann im Geltungsbereich jedoch zugelassen werden, da keine Beeinträchtigungen für das Gebäude auf dem Nachbargrundstück entstehen. Es ist für ausreichend Belichtung und Belüftung des bestehenden Betriebsgebäudes gesorgt. Das Gebäude beinhaltet an der Grundstücksgrenze keine Fensterflächen und keine Wohnnutzung. Flächen für notwendige Nebenanlagen sind nicht eingeschränkt.

Bei der Bebauung des Grundstückes im Änderungsbereich können die Abstandsflächen vollständig auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden. Gegenüber der Bestandssituation werden die Abstände der einzelnen Gebäude vergrößert, wodurch sich der Schutzgedanke des Abstandsflächenrechts verbessert. Aufgrund der künftigen Abstände der einzelnen Gebäude ist

auch davon auszugehen, dass die erforderlichen brandschutzrechtlichen Abstände eingehalten sind. Die genaue Prüfung hierzu hat im Rahmen der Erstellung der künftigen Bauplanung für die Einzelvorhaben entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

Außerdem ist das Vorhaben zulässig, da es sich in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt.

6 Orts- und Landschaftsbild

Mit Änderung des Bebauungsplanes wird das bestehende Dorfgebiet ortsplanerisch sinnvoll ergänzt. Durch die vorgesehene Begrünung können die Neubauten gut in die Umgebung eingebunden werden. Die Baumpflanzungen auf der Flurnr. 2674 südlich des Geltungsbereiches sind als Ersatz für die im Vorfeld gefällten Bäume zu sehen, die im ursprünglichen B-Plan als zu erhaltend gekennzeichnet waren. Zusätzliche Pflanzungen brechen die Geländekante optisch in der Ansicht von Süden. Ziel ist außerdem die Weiterführung des östlich gelegenen Obstangers in der „Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild“.

Im Geltungsbereich wird durch Festsetzung der Höhenlage und der Wandhöhen eine Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild angestrebt.

7 Erschließung

Die bestehende Erschließungsstraße Burglohweg wird in ihrer Breite als nicht ausreichend angesehen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verbreiterung der Straße auf 5 m angestrebt.

8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund bestehender Vorgaben liegt eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung vor. Die Entwässerung auf Nachbargrundstücke ist unzulässig, sie dürfen durch Wasserversickerung oder –rückhaltung nicht beeinträchtigt werden.

Aufgestellt:

Traunstein, 11.09.2018 Saaldorf-Surheim,



Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher
Landschaftsarchitekt

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister