

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

14. Änderung des Bebauungsplans „Am Moosweg“

für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 283/15, 283/16,
283/17, 283/34, 283/42 sowie Teilflächen der Grundstücke
Fl.Nrn. 283/7, 283/8, 283/14, 283/33 und 283/36
der Gemarkung Saaldorf

Begründung

11.02.2020



1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Moosweg“ setzt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen sehr enge Grenzen. Um zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums auch die beiden noch ungenutzten Bauflächen 13 und 14 einer Bebauung zuführen zu können, soll deshalb der Bebauungsplan geändert und seine Regelungen den heutigen Anforderungen angepasst werden. Insbesondere sollen dazu die Grundflächenzahl erhöht und die Baugrenzen erweitert werden.

Infolge der zuletzt im Bereich der Parzellen 11 bis 16 erfolgten einzelnen Änderungen des Bebauungsplans sind uneinheitliche und teilweise nicht eindeutige Festsetzungen zu den Höhenlagen der Gebäude und ihrer Höhenentwicklung entstanden. Um diese auf einen einheitlichen und aufeinander abgestimmten Stand bringen zu können, soll der Geltungsbereich der Änderung den Bereich der Parzellen 11 bis 16 umfassen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

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

| | |
|-----|---|
| 3.1 | Flächensparen |
| (G) | Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. 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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. |

Die vorliegende Planung ist mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und widerspricht auch nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Änderungsbereich wie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Reines Wohngebiet dargestellt. Da die Art der Nutzung unverändert als Reines Wohngebiet festgesetzt bleibt, wird die Änderung aus dem FNP entwickelt.

3 Beschreibung des Änderungsbereichs

3.1 Lage und Größe und Beschaffenheit

Der ca. 0,5 ha umfassende Änderungsbereich wird vom Vitusweg, der Jakobistraße und dem Georgiweg begrenzt und ist bis auf das derzeit als Grünfläche genutzte Grundstück FL.Nr. 283/17 der Gmkg. Saaldorf (Parzellen 13 u. 14), wie auch die Umgebung, mit Wohngebäuden bebaut.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt, auch gibt es keinerlei Anhaltspunkte dafür. Archäologische Fundstellen werden weder im Änderungsbereich noch im näheren Umfeld vermutet, auch befinden sich dort keine Baudenkmäler.

3.2 Planungsrechtliche Situation



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung von 1987

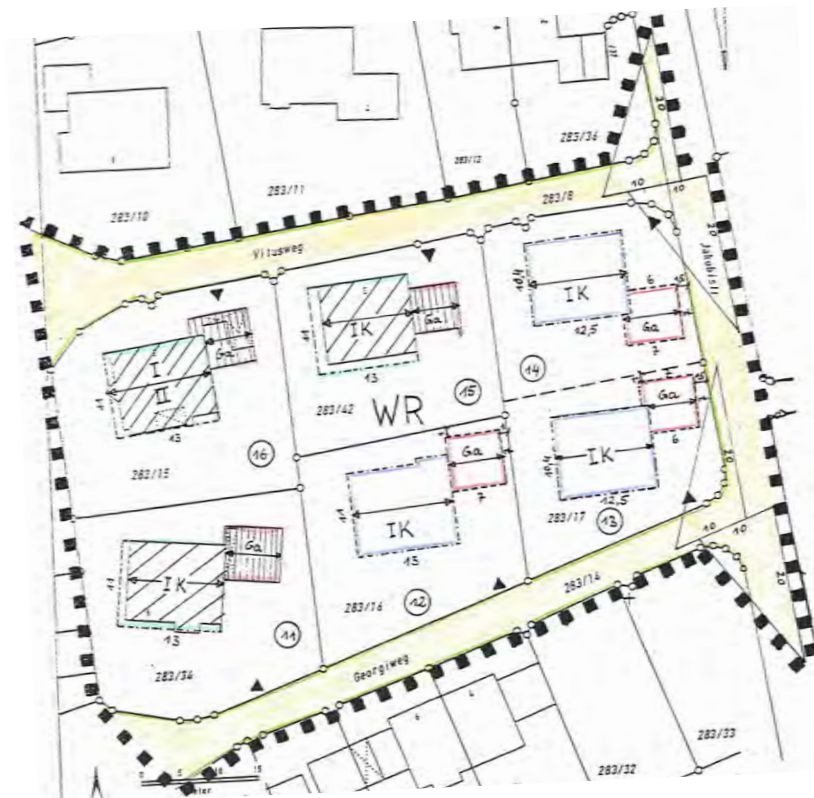


Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan in der Fassung der 13. Änderung, in Kraft getreten am 19.07.2019

Der Bebauungsplan „Am Moosweg“ ist 1987 in Kraft getreten. Mit seiner 9. Änderung wurde er u.a. um Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten und der Stellplätze sowie zu Nebenanlagen und Quergiebeln ergänzt. Mit der 12. Änderung wurden die überbaubaren Flächen der Parzellen 14 u. 15 geändert.

Mit der 2019 in Kraft getretenen 13. Änderung für den Bereich der Parzellen 11 - 16 sind die Baugrenzen und die Flächen für Garagen geringfügig erweitert und teilweise verschoben sowie für einzelne Bauflächen die Geschoss- und Kniestockhöhen geändert worden. Die endgültige Höhenfestsetzung wurde erneut auf die Schnurgerüstabnahme verlagert.

4 Bodenschutz

Der Änderungsbereich ist bereits als Wohngebiet festgesetzt, eine entsprechende bauliche Nutzung ist bereits zulässig. Durch die Änderung wird mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht.

5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Diese Änderung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die genannten Handlungsfelder. Die innerörtliche Nachverdichtung folgt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

6 Planungskonzept

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke sollen größere Spielräume geschaffen werden. Die Höhenlage der Gebäude und ihre Höhenentwicklung sollen eindeutig und einfacher geregelt werden. Die Regelungen zur Gestaltung sollen vereinfacht und denen der angrenzenden Bebauungspläne angeglichen werden.

7 Alternativen zur Planung

Es wurden keine Alternativen zur Planung geprüft, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist.

8 Planinhalte

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO mit dem Ausschluss der Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO unverändert. Die auf den Grundzügen der BauNVO von 1977 basierende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird auf 0,35 erhöht. Sie entspricht damit den Anforderungen der heute gültigen BauNVO an die Berücksichtigung der Grundflächen in einem im Verhältnis zur unverändert gültigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 angemessenen Umfang.

Die Höhenlage des als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe geltenden Erdgeschoß-Fertigfußbodens wird als absolute Höhe festgesetzt. Aufgrund der Hanglage erfolgt dies für jede Parzelle einzeln. Anstelle von Gebäudetypen und Kniestockhöhen werden seitliche Wandhöhen festgesetzt, die mit 6,70 m und 5,60 m die bisherigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe übernehmen, sie vereinfachend konkretisieren und mit einem geringen Spielraum, z.B. für Dacherneuerungen etc. ausgestattet sind.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Gestaltung

Die offene Bauweise gilt unverändert. Die Baugrenzen werden parzellenübergreifend und im Wesentlichen mit einem Abstand von der Straße mit 3,0 m bzw. 5,0 m festgesetzt, der sich aus den Anforderungen der Topographie bzw. des Ortsbildes ergibt. Die darüberhinausgehenden Flächen für Garagen und Nebenanlagen sind so gewählt, dass sie im Wesentlichen eine Nutzung der Garagen und ihrer Zufahrten ohne Konflikte mit den freizuhaltenden Sichtflächen gewährleisten können.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude, zur Einfriedung, der Grünordnung und zur Geländemodellierung werden inhaltlich und bezüglich der Regelungsdichte an die angrenzenden und weiteren im Ortsgebiet von Saaldorf gültigen Bebauungspläne angeglichen.

8.3 Erschließung, Verkehr, Stellplätze

Die bestehende Erschließung bleibt unverändert. Auf eine Festsetzung der Lage der Grundstückszufahrten wird angesichts der beiden jeweils gleichwertig in Frage kommenden Zufahrtsmöglichkeiten zu den noch freien Bauflächen verzichtet.

8.4 Einfriedung

Um für wildlebende Kleintiere keine Barrieren aufzubauen, sind durchgehende Sockel nicht zulässig und der Bodenabstand von Zäunen muss min. 15 cm betragen.

8.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9 Auswirkungen der Planung

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Für die Anordnung der nicht wesentlich größer als bisher zulässigen Gebäude auf den Grundstücken entsteht ein größerer Spielraum. Die Verkehrsverhältnisse bleiben unverändert.

10 Umweltprüfung

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

Saaldorf-Surheim, den

.....
Bernhard Kern, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl Moosstr. 19
Dipl.-Ing. Univ. 83417 Kirchanschöring
Architekt 08685.7787900
Stadtplaner bp@josefbruederl.de