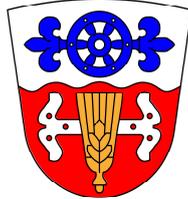


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

Gemarkung Saaldorf



4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SILLERSDORF" mit Grünordnungsplan

nach § 13a BauGB
für das Gebiet
westlich der Schornfeldstraße und nördlich des Burglohwegs

BEGRÜNDUNG

Stand 17.03.2020

Planung

Architekturbüro Riedl
Teisenbergstraße 22
83416 Saaldorf-Surheim
Telefon 08654 66 557
E-Mail architekt.riedl@t-online.de

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Sillersdorf“ für das Gebiet westlich der Schornfeldstraße und nördlich des Burglohwegs zu ändern.

Mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigte Bausubstanz einer gewerblichen Nutzung zugeführt sowie eine Baulücke für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes genutzt werden.

Das auf dem Grundstück Fl. Nr. 2662 bestehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude wird nur noch zu einem geringen Teil für diese Zwecke genutzt. Um die vorhandene Bausubstanz sinnvoll nutzen zu können, soll der überwiegende Teil des Gebäudes für gewerbliche Zwecke nutzbar gemacht werden. Ein im Ort ansässiger Handwerksbetrieb beabsichtigt, dort Flächen für Lagerung, Endmontage, Verpackung und Auslieferung seiner Produkte einzurichten.

Im südlichen Teil des benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 2842 soll die ausreichend vorhandene Grundstücksfläche genutzt werden, um ein weiteres Wohngebäude errichten zu können. Damit soll auch das den nördlichen Ortsrand von Sillersdorf markierende, gegenwärtig aber etwas abgesetzt wirkende Wohngebäude in den Bebauungszusammenhang eingliedert werden. Zusammen mit den östlich angrenzend zulässigen Wohngebäuden kann so ein zusammenhängend bebauter Ortsrand geschaffen werden.

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 der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient, sowie um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. 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.

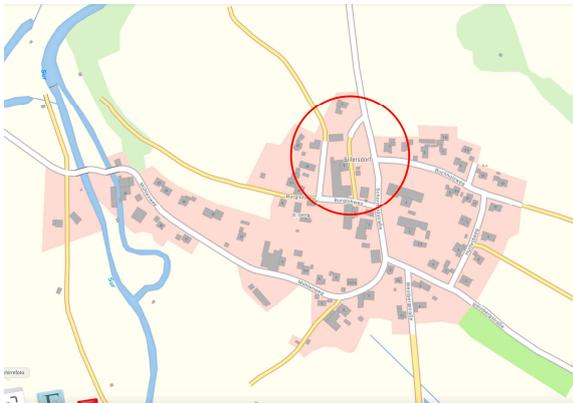


Abb: Planungsgebiet der 4. Änderung Bebauungsplan „Sillersdorf“ (Quelle: BayernAtlas)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim, der für Sillersdorf in der Fassung seiner 2007 genehmigten 9. Änderung maßgeblich ist, überwiegend als Dorfgebiet und zum Teil als Grünfläche dargestellt.

Die Darstellung des Dorfgebiets wurde mit der 9. Änderung nach Norden bis auf die Höhe des bestehenden Wohnhauses (Fl.Nr. 2842) ausgedehnt. Mit dem in der Begründung zur 9. Änderung formulierten Ziel der Erhaltung der vorhandenen Bauergärten und Obstwiesen wurde die Grünfläche westlich entlang der Schornfeldstraße über den bestehenden Obstanger hinaus nach Norden bis unmittelbar vor das bestehende Wohngebäude dargestellt.

In dem parallel zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplan „Sillersdorf“ ist die private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild und der Zweckbestimmung Obstanger entsprechend den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten jedoch nur bis zur bestehenden Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 2842 festgesetzt und nicht weiter nach Norden hinaus. Da der Obstanger tatsächlich nur bis zur Zufahrt reicht und sich darüber hinaus der Hausgarten des Wohngebäudes anschließt, ist die vorgenommene Darstellung zur Erreichung des formulierten Zieles nicht erforderlich. Auch darf der Ausarbeitung des Lageplans zur Flächennutzungsplanänderung eine gewisse Unschärfe zugestanden werden.

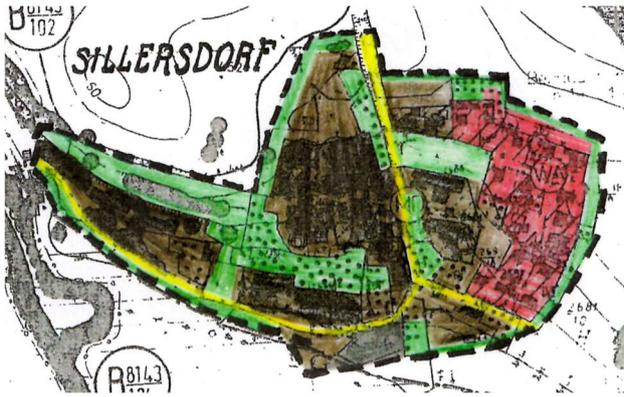


Abb: 9. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Saaldorf-Surheim

Vor diesem Hintergrund wird der Möglichkeit, durch innerörtliche Nachverdichtung mit einem weiteren Gebäude einen zusammenhängend bebauten Ortsrand schaffen zu können, größere Bedeutung eingeräumt und die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans für angemessen und vertretbar erachtet. Das Ziel des Flächennutzungsplans, die vorhandenen Bauerngärten und Obstwiesen zu schützen, wird weiterhin uneingeschränkt erreicht.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst mit ca. 9.700 m² die westlich der Schornfeldstraße und nördlich des Burglohwegs liegenden Grundstücke Fl. Nr. 2662, 2684, 2685 und 2842 der Gemarkung Saaldorf.

Die drei südlichen Grundstücke bilden ein bäuerliches Anwesen mit zwei Wohngebäuden, großem Wirtschaftsgebäude und zwei großen Nebengebäuden. Unmittelbar am Burglohweg liegt das Baudenkmal D-1-72-130-88 „Ehemaliges Zuhause mit Waschküche und Backofen“. Der östliche Teil wird von einem weitläufigen Obstanger eingenommen. Neben umfangreichen befestigten Hof- und Verkehrsflächen verfügt das Anwesen über breite Zufahrten von Nordosten, Süden und Westen. Es handelt sich um die Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, der seine Tierhaltung vom Hof ausgelagert hat. Diese Betriebsform soll weitergeführt werden.

Auf dem nördlich anschließenden Grundstück Fl. Nr. 2842 besteht ein Einfamilienhaus mit Garage und großem Garten. Seine Zufahrt ist an die des südlichen Nachbargrundstücks angebunden.

4. Planinhalte

Die Art der Nutzung bleibt unverändert als Dorfgebiet festgesetzt. Damit ist sowohl die geplante gewerbliche Nutzung der freigewordenen Gebäudeteile als auch die Weiterführung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs in den übrigen Gebäudeteilen (ohne Viehhaltung in diesem Gebäude) sowie auch das vorgesehene weitere Wohngebäude zulässig.

Zur Vermeidung von nach dem Landesentwicklungsprogramm unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen im Dorfgebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, ausgenommen der Verkauf durch Handwerksbetriebe, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Verkaufsfläche höchstens 20 % der Bruttogeschosfläche des jeweiligen Betriebes beträgt.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,25 unverändert, um den Charakter des relativ locker bebauten Dorfes zu erhalten. Um angesichts der bereits vorhandenen weitläufigen Zufahrten und Hofflächen sowie Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2662 auch die für die künftige gewerbliche Nutzung zusätzlich erforderlichen Anlagen, wie Zufahrten oder Mitarbeiterstellplätze etc. zu ermöglichen, wird die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen.

Das bisher als landwirtschaftliches Betriebsgebäude auf einer Fläche für Nebenanlagen zulässige Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 2662 wird mit Baugrenzen in Anlehnung an die Ausmaße seines Bestandes versehen, um die vorgesehene gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Die Zahl der Vollgeschoße wird entsprechend dem bestehenden Wohnteil mit II festgesetzt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2842 wird eine weitere überbaubare Fläche für ein Wohngebäude im Bereich der derzeit bestehenden Zufahrt sowie Flächen für zugehörige Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschoße wird - wie beim bestehenden Wohngebäude - mit II festgesetzt. Das bestehende Wohngebäude

wird mit Baugrenzen in Anlehnung an die Ausmaße seines Bestandes versehen. Die gemeinsame Zufahrt zu beiden Wohngebäuden auf dem Grundstück wird unmittelbar von der Schornfeldstraße festgesetzt. Angesichts des abfallenden Geländes wird zur Wahrung des Ortsbildes eine Mindesthöhe für das herzustellende Gelände am Gebäude, ein Gebot zur Einhaltung der Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen und ein Verbot von Stützmauern aufgenommen.

Im Übrigen wird auf die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sillersdorf“ verwiesen.

5. Immissionsschutz

Das durch die Änderung zulässige Wohngebäude hat keine geringere Entfernung zu den derzeit Tierhaltung betreibenden landwirtschaftlichen Betrieben (Fl. Nrn. 2666, 2675, 2681 und 2686) als die bereits bestehenden Wohngebäude. Damit rückt auch keine Wohnnutzung näher an diese Betriebe heran als die bereits in sehr viel kürzerer Entfernung vorhandene Wohnnutzung. Da im Dorfgebiet von Sillersdorf keine Konflikte zwischen Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, dass solche durch diese Änderung auch nicht entstehen.

Dasselbe gilt auch für das Verhältnis des neu zulässigen Wohngebäudes zu dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ohne Tierhaltung innerhalb des Änderungsbereichs.

Die geplante gewerbliche Nutzung des südlichen Teils des Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2662 mit Lagerung, Endmontage, Verpackung und Auslieferung der Produkte eines am Ort ansässigen Handwerksbetriebs ist orts- und gebietsverträglich. Mit derzeit geplanten ca. 1 - 4 Mitarbeitern und ca. 10 Lkw-Fahrten je Woche stellt sie für das Wohnen keine wesentliche Störung und ein vergleichsweise deutlich geringeres Immissionspotential dar als durch den ursprünglich landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung.

6. Alternativen zur Planung

Ohne Nachverdichtung mit einem Wohnhaus müsste Bauland an anderer Stelle dafür geschaffen werden. Ohne gewerbliche Nutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes würde dies weiterhin leer stehen. Für die gewerbliche Nutzung müsste das Gewerbegebiet im Süden von Sillersdorf über den bestehenden Ortsrand hinaus unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erweitert werden.

7. Auswirkungen der Planung

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Durch das zusätzliche Wohnhaus wird das am Ortsrand bereits bestehende in den Bebauungszusammenhang einbezogen. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung ist orts- und gebietsverträglich. Der dadurch verursachte Verkehr ist nicht anders einzuschätzen als der durch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung verursachte.

Saaldorf-Surheim, den

.....
Bernhard Kern, Erster Bürgermeister