

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

24. Änderung des Bebauungsplans „Surheim Nord-Ost“

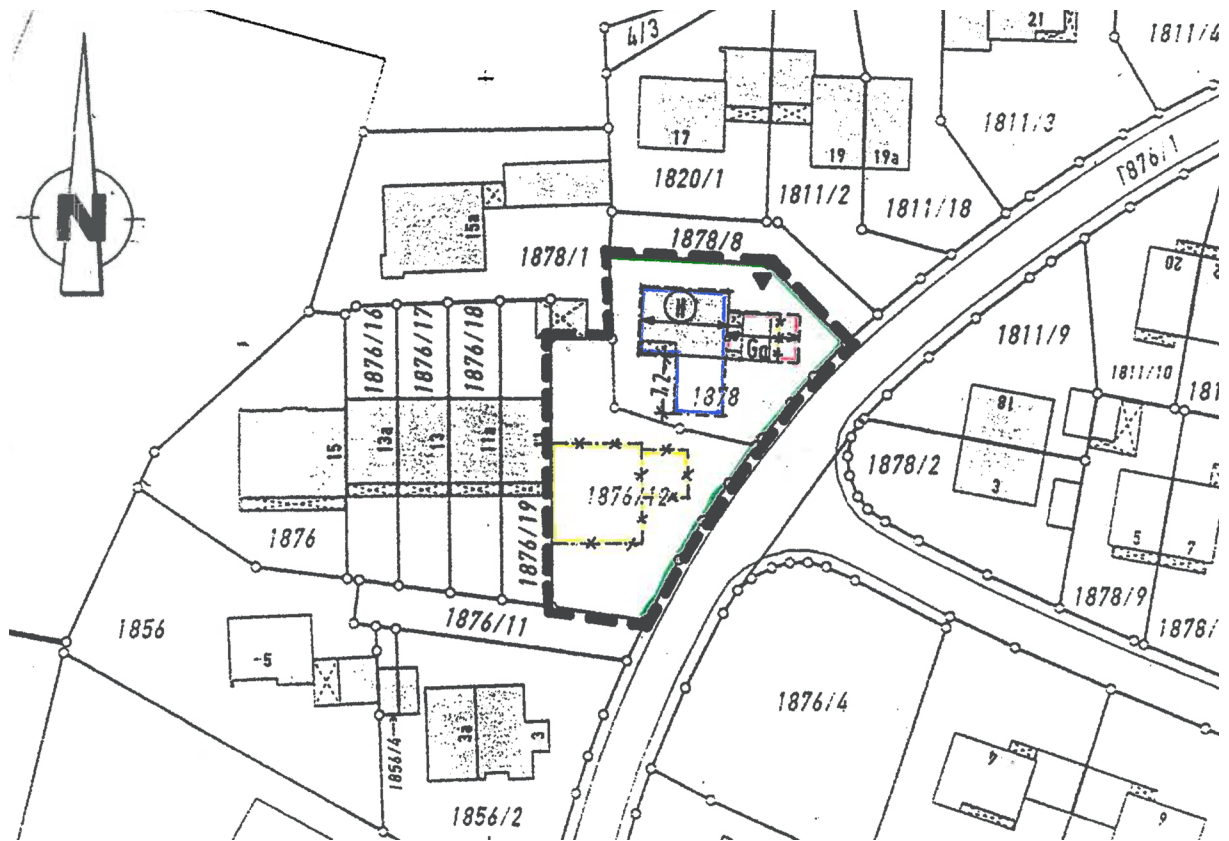
für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1876, 1876/12, 1876/16,
1876/17, 1876/18, 1876/19, 1876/26, 1878, 1878/1 und 1878/8
der Gemarkung Surheim

Begründung

15.10.2019,
10.12.2019

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1876/12 (Parzelle 33) ist derzeit eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Es wird zur Zeit als Gartenfläche zusammen mit dem Grundstück Fl.Nr. 1878 (Parzelle 31), das mit einem Wohnhaus bebaut ist, genutzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan war für die Parzelle 33 die Bebauung mit einem Reihenendhaus vorgesehen. Im Rahmen der 1999 in Kraft getretenen 21. Änderung des Bebauungsplans, die eine Erweiterung der Baugrenzen auf der Parzelle 31 zum Inhalt hatte, wurden die bis dahin festgesetzten Baugrenzen auf der Parzelle 33 ersatzlos aufgehoben.



Ausschnitt aus dem Lageplan der 21. Änderung des Bebauungsplans „Surheim Nord-Ost“, M 1:1.000

Die Nutzung des vollständig erschlossenen Grundstücks mitten im Wohngebiet als Garten entspricht nicht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden; die Parzelle 33 soll daher wieder ihrer ursprünglich zgedachten Nutzung als Baugrundstück zugeführt werden. Der Bau- und Umweltausschuss hat deshalb am 11.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und Baugrenzen zur Errichtung einer Wohneinheit als Anbau an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1876/12 vorzusehen.

Am 10.10.2017 hat der Bau- und Umweltausschuss beschlossen, darüber hinaus auch die Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1878 zu erweitern und Wintergärten außerhalb der Baugrenzen zuzulassen.

Am 09.10.2018 hat der Bau- und Umweltausschuss beschlossen, den Geltungsbereich der Änderung auf die durch die Stichstraße (Fl.Nr. 1878/8) erschlossenen Grundstücke Am Kirchfeld 11 – 15a zu erweitern und im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung denen des angrenzenden Bebauungsplans „Surheim Südost I“ anzugleichen.

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

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der Änderung liegt nördlich des Dorfplatzes von Surheim an der Straße Am Kirchfeld und grenzt im Westen an den Friedhof. Er umfasst mit einer Fläche von ca. 3.700 qm neben dem noch unbebauten Grundstück Fl.Nr. 1876/12 die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 1876, 1876/16, 1876/17, 1876/18, 1876/19, 1876/26, 1878 und 1878/1 sowie das Grundstück 1878/8 der öffentlichen Verkehrsfläche der Stichstraße.

4 Naturschutz, Artenschutz

Weder im Änderungsbereich noch in seiner näheren Umgebung befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz-, oder FFH-Gebiete. Die Flächen im Geltungsbereich liegen im Wohngebiet, sind seit langem bebaut und die Freiflächen als Hausgärten angelegt. Artenschutzrechtliche Belange werden daher nicht berührt.

5 Bodenschutz

Von der Änderung betroffen ist nur bereits bestehendes Wohngebiet. Durch die Änderung werden keine Flächen baulich nutzbar, die nicht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. seiner früheren Fassung dafür vorgesehen sind bzw. waren. Die Erweiterung der Baugrenzen um die bestehenden Gebäude herum dient der innerörtlichen Nachverdichtung und wirkt einer ansonsten evtl. erforderlichen Inanspruchnahme des Bodens an anderer Stelle entgegen.

6 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. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die genannten Handlungsfelder.

7 Alternativen zur Planung

Es wurden keine Alternativen zur Planung geprüft, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist. Ohne die Änderung könnte das ursprünglich für Wohnbebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 1876/12 weiterhin nur als Freifläche genutzt und Möglichkeiten zur Wohnraumerweiterung im Sinne der Nachverdichtung nicht genutzt werden.

8 Planinhalte

Der Geltungsbereich bleibt unverändert als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. **Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen bleiben unverändert ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, Bauweise, der baulichen Gestaltung, Einfriedung und Grünordnung werden aufgrund der gleichen Zielsetzung denen des für das östlich angrenzende Wohngebiet vor kurzem neu aufgestellten Bebauungsplans „Surheim Süd-Ost I“ angeglichen.

Während für die bestehende und um ein Reihenendhaus zu ergänzende Hausgruppe aufgrund ihrer Gesamtausdehnung und ihrer Verkehrserschließung eine Erweiterung der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht in Betracht kommt, wird auf den übrigen Bauflächen, wo möglich, ein diesbezüglicher Spielraum entsprechend den Zielen des angrenzenden Bebauungsplans „Surheim Süd-Ost I“ zur gebietsverträglichen Nachverdichtung geschaffen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ersetzt die Änderung innerhalb ihres Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan.

9 Eingriff- /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.

10 Auswirkungen der Planung

Auf das Ortsbild hat die Planung keinen negativen Einfluss. Die Möglichkeit die bisher mit einer Brandwand abschließende Reihenhauserzeile mit einem Reihenendhaus abrunden zu können, führt zu einer Verbesserung des Ortsbilds. Auf Verkehr, Erschließung, Abwasser- oder Niederschlagswasserbeseitigung hat die Änderung keinen erkennbaren Einfluss.

11 Umweltprüfung

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

Saaldorf, den

.....
Bernhard Kern, Erster Bürgermeister