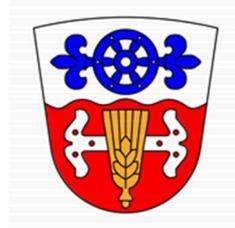


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Laufener Straße Ost“ in Surheim

B e g r ü n d u n g

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 12. Januar 2016 den Grundsatzbeschluss zur Überarbeitung des Bebauungsplanes „Laufener Straße“ in Surheim gefasst.

In seiner Sitzung am 15. Januar 2019 beschloss der Bau- und Umweltausschuss für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Laufener Straße“ in Surheim einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Laufener Straße Ost“ aufzustellen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flst.Nr. 95/1 sowie die öffentliche Verkehrsfläche Flst.Nr. 19, jeweils Gemarkung Surheim.

Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsplan des Architekturbüro Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing vom 07.04.2020, zuletzt geändert am 16.11.2020.

I. Lage/Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Surheim. Topographisch handelt es sich um ein erhöhtes Gelände, das im Norden vom Surtal, im Osten vom vorgelagerten Tal der Salzach und im Süden von einer ehemaligen Kies-/Sandgrube begrenzt wird. Teilweise bestehen steile Böschungen zu diesen angrenzenden Bereichen.

Richtung Westen fällt das Gelände flach ab, der Planbereich wird hier von der Bebauung entlang der Laufener Straße begrenzt.

Südlich des Planbereiches befinden sich auf der ausgebeuteten Kies-/Sandgrube Tennisplätze, wobei die Tennisplätze ca. 5 m tiefer liegen als der Planbereich. Auf dem Grundstück befand sich früher ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die damaligen Gebäude wurden schon vor langer Zeit abgebrochen.

II. Anlass/Ziel der Änderung

Der bestehende Bebauungsplan in der Fassung der 7. Änderung lässt zwei Wohngebäude zu, wobei im westlichen Gebäude drei Wohnungen, im südöstlich davon geplanten Gebäude zwei Wohnungen zulässig sind.

Die jetzt vorgesehene Planung sieht ebenfalls zwei Wohngebäude vor, wobei künftig acht Mietwohneinheiten im Rahmen eines Geschößwohnungsbaues (Bauraum 1) und zwei weitere Wohnungen in einem Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung, Bauraum 2) in Eigennutzung des Grundeigentümers entstehen sollen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient dem städtebaulichen Ziel, einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache und „weniger begüterte“ Personen der ortsansässigen Bevölkerung zu schaffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Gemeinde wird Zugriff auf 3 Wohnungen erhalten, die mit Bewerbern der Gemeinde belegt werden können.

III. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird im Planbereich eine höhere Nutzung zugelassen und dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Diese Verdichtung entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

IV. Verfahren

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Laufener Straße Ost“ umfasst eine Fläche, die derzeit zum Teil noch im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Laufener Straße“ (in Surheim) liegt.

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an den bestehenden Geltungsbereich an und führt damit die seit langem bestehende Planung weiter.“

Vorhabenbezogene Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)

Der Planbereich steht im Eigentum eines Besitzers, der sein Grundstück abweichend von den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nutzen will.

Um den Wünschen des Grundeigentümers im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung so weit wie möglich entsprechen zu können, hat sich der Bau- und Umweltausschuss für eine vorhabenbezogene Neuaufstellung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB entschieden.

Die Gegenüberstellung der alten und neuen Planung zeigt, dass sich das Mehrfamilienhaus (Bauraum 1) innerhalb des alten Geltungsbereiches befindet, während das geplante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Bauraum 2) größtenteils außerhalb dieses Bereiches liegen wird. Darüber hinaus sieht der neue Bebauungsplanentwurf außer einer Freizeitnutzung (z.B. Pool) keine weitere Bebauung Richtung Osten in den früheren Außenbereich vor.

Verfahren gem. § 13 b BauGB

Der neue Geltungsbereich bezieht für Teile des geplanten Einfamilienhauses (Richtung Osten) und des zugehörigen Garagengebäudes (Richtung Norden) Flächen aus dem Außenbereich mit ein. Diese Einbeziehung dient der Schaffung von Wohnraum. Die festgesetzte Grundfläche beträgt rd. 550 m² für die Hauptgebäude + die erforderlichen Nebengebäude und liegt damit weit unter der gesetzlich vorgegebenen Fläche von 10.000 m². Eine bereits erfolgte naturschutz-rechtliche Begehung des Planbereiches hat bestätigt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen i.S. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu befürchten sind. Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB vor.

Das Verfahren gem. § 13 b BauGB ist auch bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zulässig.

Ausschluss der Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum. Dies wird sowohl in der Beschreibung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch im geschlossenen städtebaulichen Vertrag in der Fassung des Nachtrages vom 02.06.2020 deutlich.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund eines Beschlusses des 2. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 9.5.2018 (AZ: 2 NE 17.2528) auszuschließen.

Die Entscheidung des VGH hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung, weil derartige Nutzungen im Planbereich ohnehin nicht vorgesehen sind.

Dazu EZBK/Krautzberger, 136. EL Oktober 2019, BauGB § 13b Rn. 14

Dass 13b lediglich Bebauungspläne erfasst, die ausschließlich die Nutzungsart „Wohnen“ vorsehen, ist vom Wortlaut her naheliegend. Es bleibt dann aber die städtebauliche Einordnung offen, wonach Wohnnutzungen ZB durch bestimmte Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bäcker, Zeitungen, Tabakwaren) ergänzt werden müssen, wenn man nicht öde Wohnstätten erreichen will, die sozusagen ein potenzieller Sanierungsfall wären. Dies läge auch deshalb nahe, weil ein solches Gebiet noch nicht einmal dem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO) entspräche, in dem immerhin Einrichtungen zur Kinderbetreuung allgemein und weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. ...

V. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt aufgrund der früheren Nutzung in diesem Bereich ein „Dorfgebiet“ (MD) dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan übernimmt diese Art der Nutzung.

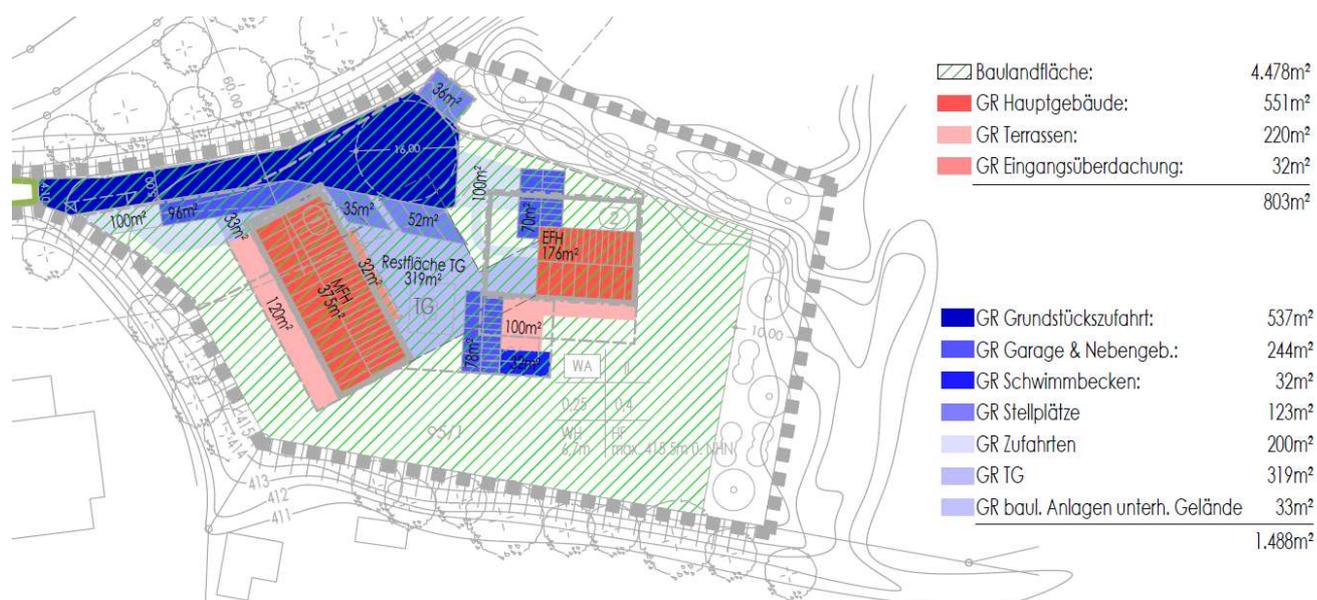
Zwischenzeitlich gibt es keine Nutzungen mehr, die ein Dorfgebiet rechtfertigen könnten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht deshalb entsprechend der in der Umgebung tatsächlich vorhandenen bzw. neu geplanten Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

VI. Festsetzung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

In der Satzung ist eine GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ¹) von 0,25 festgesetzt. Die zulässige GRZ unter Einbeziehung der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ²) darf damit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (= + 50 %) 0,37⁵ betragen.

Mit der Änderung wird die Zahl der Wohnungen von bisher 5 auf neu 10 Wohnungen erhöht. Insbesondere das vorgesehene Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 WE erfordert nicht nur ein entsprechend großes Gebäude, sondern im Interesse der Wohnqualität auch einen entsprechenden, unbebauten Umgriff. Daraus ergibt sich ein Bedarf an Frei- und insbesondere Grünflächen. Auch der Bedarf an PKW-Stellplätzen hat sich seit dem Erlass des noch bestehenden Bebauungsplanes wesentlich erhöht, auch für die Nutzung müssen die entsprechenden Flächen geschaffen werden. Wenn die neue Bebauung auf den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt würde, würde eine enge Bebauung entstehen, die städtebaulich nicht gewollt ist.

In der Satzung ist die max. zulässige GRZ² mit 0,55 festgesetzt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), übersteigt also die gesetzlich zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Wesentlichen Anteil an der Überschreitung hat dabei die erforderliche Verbindung von der öffentlichen Straßen bis zum Baubereich auf dem Grundstück und die, im Interesse der verkehrssicheren Nutzbarkeit der privaten Zufahrt auch für größere Fahrzeuge (z.B. Müllwagen) vorgesehene große Wendefläche (Anteil ca. 0,12). Die maßgebliche Baulandfläche sowie die Verteilung der oberirdischen Bebauung auf dem Baugrundstück ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Darstellung der Baulandfläche (4.478 m²) und der Verteilung der Bebauung

Die obige Darstellung zeigt, dass in der Planung die Bebauung mit den erforderlichen Nutzungen wie Garagen, Stellplätze usw. so eng wie möglich zusammengefasst sind, um größere, zusammenhängende Grünbereiche schaffen zu können.

Durch die Situierung der Tiefgarage teilweise im Keller des angrenzenden Wohngebäudes und unter dem Zufahrtsbereich sowie die Festsetzung, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material zu errichten sind, wird die Bodenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß verringert.

Die festgesetzte GRZ² ist damit vertretbar. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird ohnehin bei Weitem nicht erreicht.

VII. Einbeziehung ehem. Idw. Flächen

Landwirtschaftliche Flächen sollen große, maschinell einfach zu bewirtschaftende Flächen bilden.

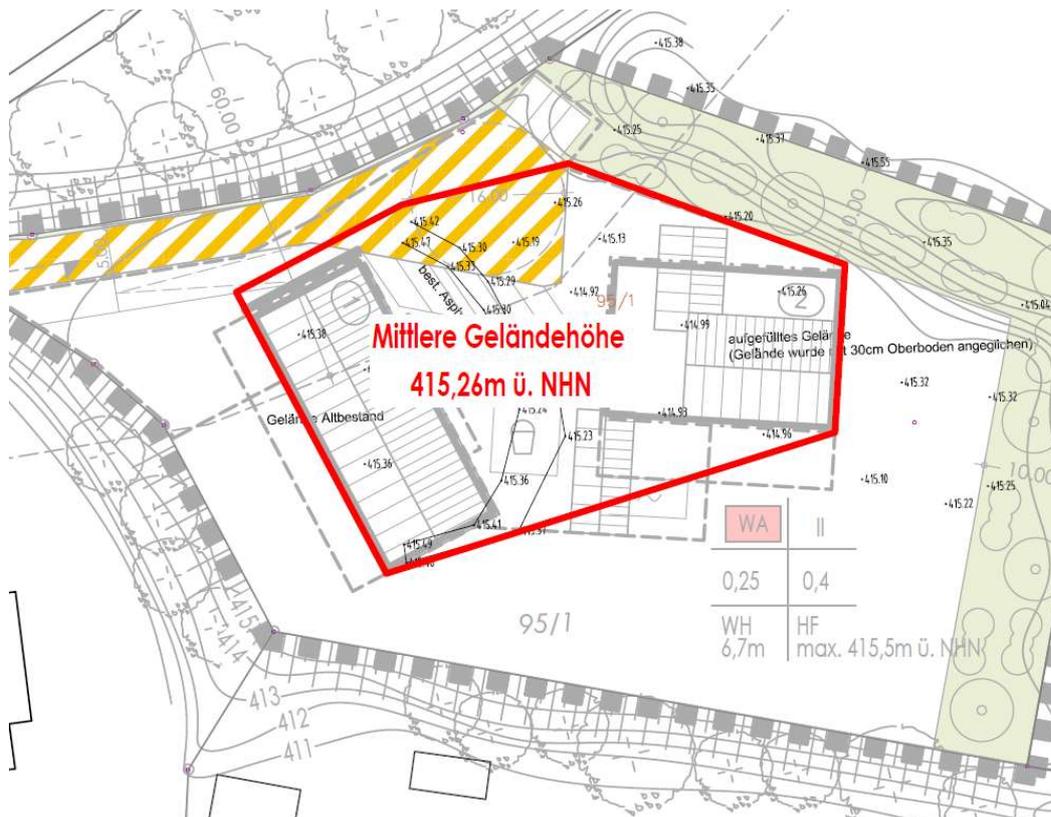
Die einbezogenen Flächen entsprechen weder von ihrer Größe, noch aufgrund ihrer isolierten Lage (steile Böschungen an 3 Seiten) diesen heutigen Idw. Anforderungen. Es handelt sich zudem um Flächen, die sich im Privatbesitz (kein Landwirt) befinden und auch aus diesem Grund einer Idw. Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Die Flächen werden künftig insbesondere auch als Eingrünung des Planbereiches zum Außenbereich genutzt, wobei wertvolle Lebensräume in den Sträucher-/Hecken entstehen werden. Die Einbeziehung dieser ehem. Idw. Flächen ist damit vertretbar.

VIII. Festsetzung der Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß

Aus einem durch das Ing. Büro Richter, Freilassing, erstellten Nivellement, lässt sich ableiten, dass das bestehende Gelände im Bereich der vorgesehenen Bebauung eine mittlere Höhe von 415,26 m ü. NHN aufweist.

Die Höhenfestsetzung in der Satzung (415,5 m ü. HNH) stellt damit sicher, dass die fertigen EG-Fußböden der geplanten Neubauten max. ca. 0,25 m über dem bestehenden Gelände liegen werden.



Darstellung der Höhenlage im Bereich der geplanten Bebauung

IX. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt. Damit gelten Eingriffe i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB, die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Siehe dazu oben auch die Ausführungen zur Zulässigkeit des Verfahrens. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

X. Ortsrandeingrünung

Die Planung setzt Richtung Norden und Osten eine 10 m breite Ortsrandeingrünung fest. Außerhalb dieser Flächen ist bereits ein erheblicher Baumbestand vorhanden, bzw. es grenzt eine bestehende Wohnbebauung an.

Die Satzung legt dazu fest, dass im Planbereich eine mind. 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen hat.

XI. Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht Nr. 070-6115-05, vom 16.11.2020). Es wurde geprüft, ob die Verkehrslärmimmissionen durch die beiden Straßen „Laufener Straße“ und „An der Sur“ Schallschutzmaßnahmen der geplanten Nutzung erfordern und ob die Emissionen des Gewerbe- und Sportbetriebs zu unzumutbaren Einwirkungen auf die umliegenden Wohnbebauungen des Vorhabens führen.

Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Laufener Straße und die Straße „An der Sur“ zeigen, dass an der lärmzugewandten Baulinie Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts auftreten. Für die Beurteilung werden die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes herangezogen. Die zulässigen Orientierungswerte für ein

allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden am westlichen Baukörper an den nordwestlichen und südwestlichen Seiten überschritten.

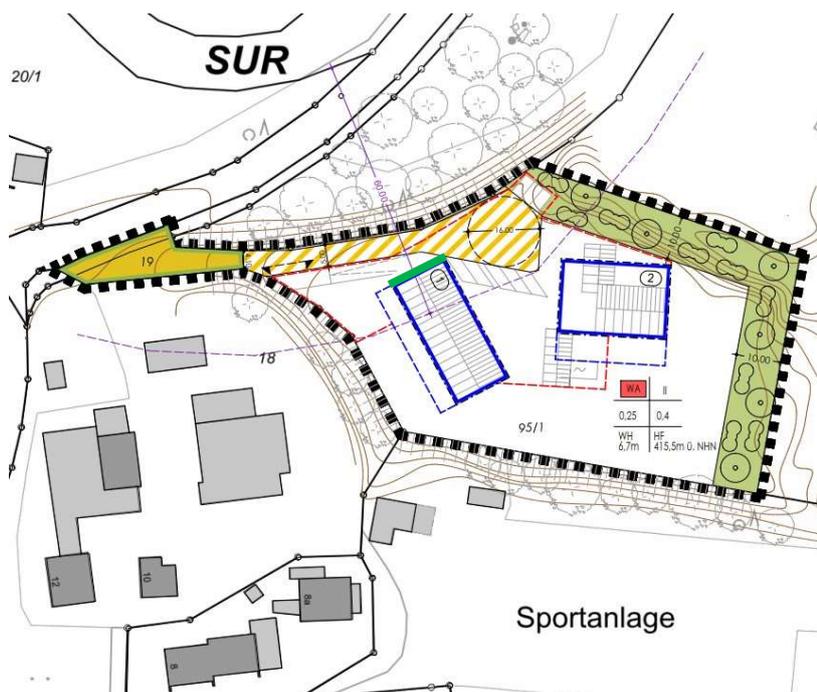
Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) tags/nachts) werden an der nordwestlichen Baugrenze nachts nicht eingehalten. An den weiteren Baugrenzen werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der in Abhängigkeit der Gebietsnutzung (WA) zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude festgesetzt.

Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Neubauten auf die abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zur nordwestlichen Straße „An der Sur“ hingewandten Hausseite durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. In Bayern ist hierfür die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgeblich. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 in der Fassung von 2016 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von bis zu $R'_{w,res} = 33$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich III). Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster selbst ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Damit Fenster ihre schalldämmende Wirkung erzielen, müssen sie daher in Schlafräumen dauernd geschlossen gehalten werden. Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, müssen in Schlaf- und Kinderzimmern entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassade schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Wohnräumen, die nur tagsüber genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch Stoßlüften entsprochen werden.



Kennzeichnung der Festsetzungen in grün

XII. Abstandsflächen

Die gem. Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen werden bei allen Gebäuden eingehalten. Abweichende Festsetzungen sind deshalb im Bebauungsplan nicht erforderlich.

XIII. Festsetzung des Bauablaufes

Der Gemeinde ist es aus städtebaulichen Gründen (Vermeidung einer Zersiedelung) besonders wichtig, dass beim Bauablauf zunächst das Gebäude in Bauraum 1 (MFH) errichtet wird, bevor das Gebäude in Bauraum 2 (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) zur Ausführung kommt.

Um dieses städtebauliche Ziel sicherzustellen, wird in der Satzung eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen. Damit kann der städtebaulich gewünschte Bauablauf zusätzlich zum Durchführungsvertrag auf Bebauungsplanebene sichergestellt werden.

XIV. Erschließung

Zufahrt

Die Zufahrt zum Planbereich erfolgt von der Straße „An der Sur“ über eine bestehende Ortsstraße.

Hinsichtlich der Engstelle liegt ein Gutachten des Büros Schlothauer & Wauer, Haar, vom 10.10.2018 vor, das (bei damals der Planung zugrunde liegenden 22 Wohneinheiten, jetzt nurmehr 10 WE) zu folgendem Ergebnis kommt:

„Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung und angedachten Funktion der neu zu errichtenden Erschließungsstraße kann diese gemäß RASt 06 als „Wohnweg“ klassifiziert werden. Wohnwege dienen vornehmlich dem Nutzungsanspruch Aufenthalt und verfügen eine geringe Länge von etwa 100 m. Die vorherrschende Bebauung dient dem Wohnen und wird von Reihen- und Einzelhäusern geprägt. Die Verkehrsstärke soll 150 Kfz/Stunde nicht überschreiten, was im vorliegenden Fall einhaltbar ist (RASt 06, S.36).

Gemäß den Richtlinien sollte dabei die Aufenthaltsfunktion durch das Mischungsprinzip verdeutlicht werden. Diesbezüglich bietet sich die verkehrsrechtliche Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs, auch „Spielstraße“ genannt an (Verkehrszeichen Z. 325.1 und Z. 325.2 StVO). Verkehrsberuhigte Bereiche werden vorrangig in Wohnwegen oder Wohnstraßen angelegt, die vorrangig dem Aufenthalt dienen und ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweisen. Der Ausbau sollte dabei möglichst niveaugleich erfolgen. Das heißt der Fußgängerverkehr wird dabei nicht durch ein Hochbord von der Fahrbahn abgetrennt. Es herrscht die Vorfahrtsregelung „rechts-vor-links“ bei einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 7 km/h (Schrittgeschwindigkeit). Der Fahrzeugverkehr ist dabei in jedem Fall wartepflichtig und muss dem Fußgänger Vortritt lassen. Parken ist dabei nur auf ausgewiesenen Stellplätzen zulässig (VwV-StVO, Stand Mai 2017).

Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und einer prognostizierten Verkehrsstärke von unter 400 Kfz/Stunde im vorliegenden Fall empfiehlt sich die Anlage des Straßenquerschnitts 1.1 der Entwurfssituation Wohnweg (vgl. Abbildung 4).

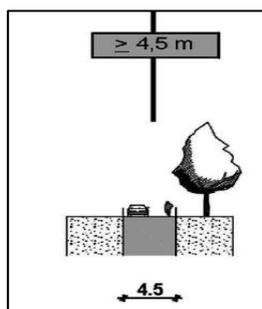


Abbildung 4: Straßenquerschnitt 1.1 (Empfohlene Querschnitte für die typische Entwurfssituation „Wohnweg“) (Quelle: RASt 06, S. 37; Bild 25)

Die einzuhaltende Straßenraumbreite gemäß Richtlinie beträgt dabei mindestens 4,50 m. Im hier vorliegenden Fall wird die Ausbildung einer Fahrgassenbreite von 5,50 m (Richtwert) angeraten. So kann der Begegnungsfall Pkw/Pkw und Pkw/Lkw gewährleistet werden (RASt 06, S.27; Bild 17).

Gemäß RAST 06 ist auch eine Verschmälerung der Fahrbahnbreite auf 3,50 m (in Ausnahmefällen sogar auf 3,00 m) in Erschließungsstraßen zulässig. Voraussetzung hierzu sind maximal zulässige Geschwindigkeiten unter 30 km/h und eine geringe Verkehrsbelastung von weniger als 70 Kfz/Stunde mit einem geringen Lkw-Anteil (RASt 06, S. 72, Tabelle 16), was im vorliegenden Fall weit unterschritten wird. Bei einer Fahrbahnbreite von unter 4,00 m werden Ausweichstellen vor der Engstelle empfohlen. Die vorgezogenen Seitenräume sollen für den Fahrzeugverkehr durch bspw. ortsfeste Beleuchtung oder gegebenenfalls farbliche Markierungen klar ersichtlich sein (RASt 06, S.90).

Eine entsprechende Beschilderung wird empfohlen (bspw. Baken und „dem Gegenverkehr Vorrang gewähren“ - StVO Verkehrszeichen Nr. 208).“

Es handelt sich um eine sog. tatsächlich öffentliche Verkehrsfläche, die als „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Zeichen 325, 326) beschildert werden kann. Bei Wohnwegen kann gem. Art. 2 Abs.2 Nr. 2 BayBO auf die Widmung verzichtet werden.

Wasser/Kanal/Strom/Internet

Das früher dort bestehende ldw. Anwesen wurde schon vor langer Zeit abgebrochen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Wasserversorgung und der Anschluss an die gdl. Abwasserbeseitigung neu errichtet werden müssen.

Die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Telefon, Internet ...) ist im abzuschließenden Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen Bebauungsneuaufstellung zu regeln.

Saaldorf
Gemeinde Saaldorf-Surheim

Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister

Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing
Aufgestellt: 07.04.2020
geändert: 22.06.2020
geändert: 15.09.2020
geändert: 16.11.2020