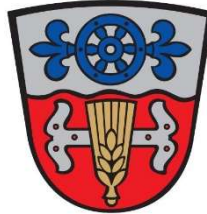


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Schrankbaum III“ mit Grünordnungsplan

nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

11.03.2025

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 17.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Schrankbaum III“ zu ändern. Mit der Änderung soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besser ohne größeren zusätzlichen Flächenverbrauch decken zu können.

2. Wahl des Änderungsverfahrens

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Es werden aber weitere Bebauungspläne im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang geändert. Zusammen umfassen die zu ändernden Bebauungspläne Schrankbaum, Schrankbaum II und Schrankbaum III ca. 51.000 m², so dass sich bei einer maximal möglichen Überschreitung der GRZ auf 0,8 gut 40.000 m² Grundfläche ergeben.

Somit ist gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich.

| Kriterien gem. Anlage 2 BauGB | | überschlägige Prüfung | | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|---------------------|--|--------------------------|----------------------|
| 1. | Merkmale des Bebauungsplanes | | | | | |
| 1.1 | Ausmaß, indem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt. | | erheblich | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 1.2 | Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst | | erheblich | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 1.3 | Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung | | erheblich | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 1.4 | Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme | | erheblich | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 1.5 | Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften | | erheblich | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 2. | Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete | | | | | |
| 2.1 | Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen | | erheblich betroffen | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 2.2 | Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen | | erheblich betroffen | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 2.3 | Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen) | | erheblich betroffen | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 2.4 | Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen | | erheblich betroffen | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 2.5 | Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen u. Grenzwerten | | erheblich betroffen | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 2.6 | Besonders geschützte Gebiete | | | | | |
| 2.6.1 | Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete | | erheblich betroffen | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete | | erheblich betroffen | | möglicherweise erheblich | X unerheblich |

| | | | | | | | |
|-------|---|--|------------------------|--|----------------------------------|----------|-------------|
| 2.6.3 | Nationalparke | | erheblich betroffen | | möglicher- weise erheblich | X | unerheblich |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete | | erheblich betroffen | | möglicher- weise erheblich | X | unerheblich |
| 2.6.5 | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes | | erheblich betroffen | | möglicher- weise erheblich | X | unerheblich |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landes-Wasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß §31b des Wasserhaushaltsgesetzes | | erheblich betroffen | | möglicher- weise erheblich | X | unerheblich |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. | | erheblich betroffen | | möglicher- weise erheblich | X | unerheblich |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orts und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes | | erheblich betroffen | | möglicher- weise erheblich | X | unerheblich |
| 2.6.9 | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind. | | erheblich betroffen | | möglicher- weise erheblich | X | unerheblich |

Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung:

| 1. | Merkmale des Bebauungsplanes | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Ausmaß, indem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt. | Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.000 m ² . Als Art der Nutzung ist größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dazu Verkehrs- und Grünflächen. Diese Aufteilung wird nicht verändert. |
| 1.2 | Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst | Die jeweilige Art der Nutzung entspricht dem FNP und wird nicht verändert. |
| 1.3 | Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung | Die festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten. Risiken für die Umwelt sind durch die Änderung nicht zu erwarten. |

| | | |
|------------|--|---|
| 1.4 | Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme | Durch die Bebauungsplanänderung sind keine gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten, da die Art der Nutzung unverändert bleibt und das Maß der baulichen Nutzung nur maßvoll erhöht wird. |
| 1.5 | Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften | Im Änderungsbereich ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden und intensiv genutzten Bebauung keine Hinweise, die innerhalb des Gebietes eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfordern würden. |
| 2. | Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete | |
| 2.1 | Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen | Durch die Änderung werden keine gravierenden Veränderungen der Dorfstruktur ermöglicht. |
| 2.2 | Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen | Nicht erkennbar |
| 2.3 | Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen) | Nicht erkennbar |
| 2.4 | Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen | Auswirkungen hinsichtlich des Bodens durch Neuversiegelung; |
| 2.5 | Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten | Gegenüber dem derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Natur, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten. |
| 2.6 | Besonders geschützte Gebiete | |
| 2.6.1 | Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete | Nicht betroffen |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete | Nicht betroffen |
| 2.6.3 | Nationalparks | Nicht betroffen |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete | Biosphärenreservat Berchtesgadener Land; Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen |
| 2.6.5 | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes | Nicht betroffen |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landes-Wasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; | Nicht betroffen |

| | | |
|-------|--|-----------------|
| | Überschwemmungsgebiete gemäß §31b des Wasserhaushaltsgesetzes | |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. | Nicht betroffen |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orts- und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes | Nicht betroffen |
| 2.6.9 | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind. | keine |

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim, (hier die 2022 genehmigte 18. Änderung) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

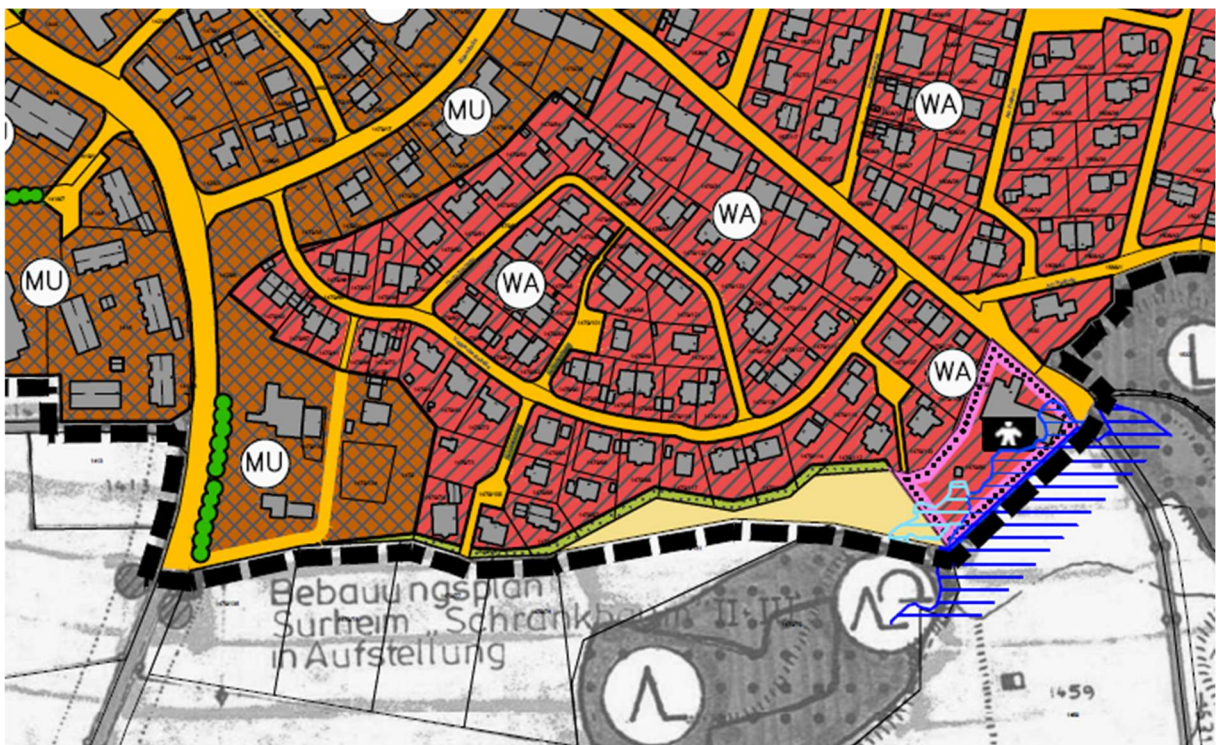


Abb.: 18. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Saaldorf-Surheim

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst einen ca. 2,3 ha großen Bereich entlang der Voggenbergstraße, des Hochgitztenwegs und der Gaisbergstraße, welcher größtenteils Angang der 2000er-Jahre vorwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut wurde. Zudem befindet sich im Osten des Geltungsbereiches eine Kindertageseinrichtung.

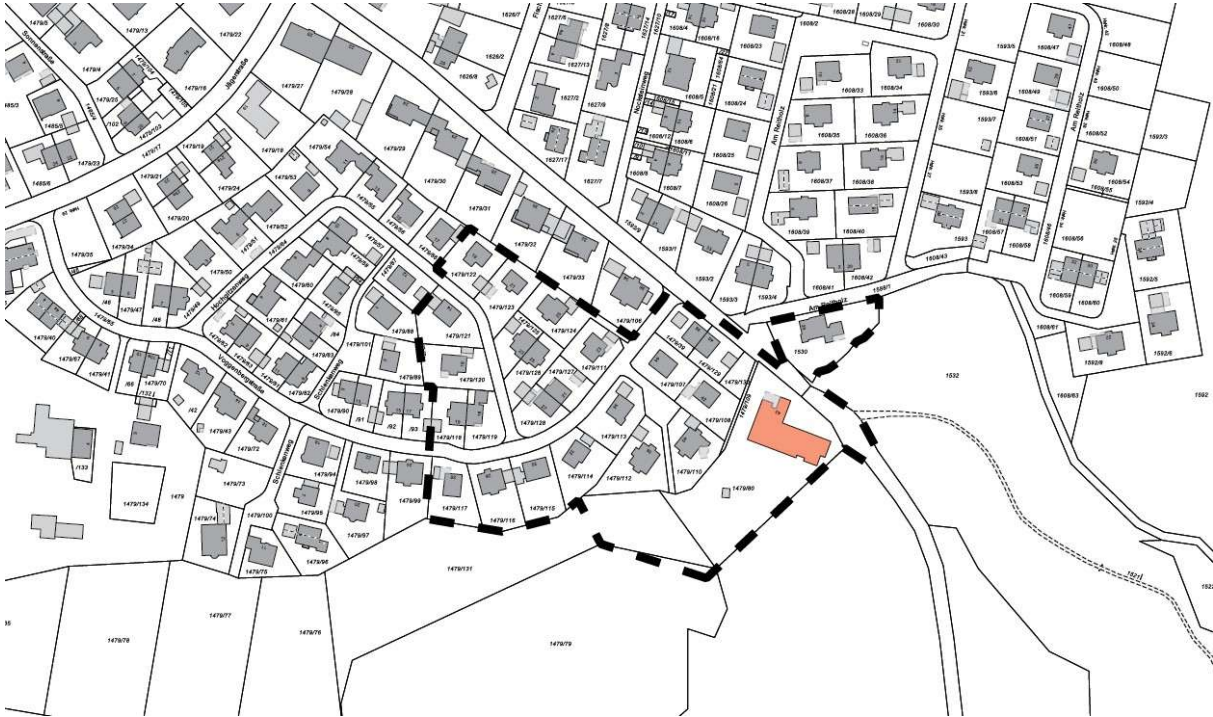


Abb.: Lageplan mit Änderungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans „Schrankbaum III“

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die vorhandenen Straßen sowie die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle gesichert.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet. Da hier bereits Bebauung vorhanden ist und die Berechnungen laut Wasserwirtschaftsamt aufgrund von nicht berücksichtigten Maßnahmen als überholt anzusehen sind, wird zur Überschwemmungsgefahr lediglich ein textlicher Hinweis aufgenommen.

5. Inhalt der Änderung

Die Planzeichnung wird nicht geändert. Damit bleiben u. a. die Art der Nutzung, die Grünordnung, die überbaubaren Flächen unverändert.

Die neuen Textlichen Festsetzungen lassen gegenüber den bisherigen Festsetzungen mehr Spielraum für Nachverdichtung (z.B. durch Dachgeschoßausbau). Die Festsetzungen orientieren sich dabei an denen der in den letzten Jahren neu aufgestellten Bebauungspläne Surheim Südost und Surheim Nordost, so dass nach Inkrafttreten der drei parallel laufenden Änderung der Bebauungspläne Schrankbaum, Schrankbaum II und Schrankbaum III in weiten Teilen der Hauptortes eine Nachverdichtung in ähnlichem Umfang möglich sein wird.

6. Alternativen zur Planung

Ohne die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den bestehenden Strukturen müsste Bauland an anderer Stelle dafür geschaffen werden. Ohne die Möglichkeit, die Flächen an der Betriebsstätte intensiv zu nutzen, müsste für die gewerbliche Nutzung anderorts zusätzliche Flächen geschaffen werden. Dies würde zu einer Erschwernis der Betriebsabläufe führen und das Verkehrsaufkommen erhöhen.

7. Auswirkungen der Planung

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderung nicht zu erwarten, da sich die zulässige Größe der Baukörper nicht wesentlich ändert, bzw. das Maß, auf das kleinere Baukörper zukünftig erweitert werden können, sich an dem anlehnt, was in der Umgebung bereits vorhanden bzw. zulässig ist.

Durch die Änderung können vorwiegend bestehende Gebäude erweitert und besser genutzt werden. Aufgrund der durch die Änderung ermöglichte zusätzliche Wohn- und Nutzfläche kann das Verkehrsaufkommen mittelfristig leicht steigen.

Durch die Änderung werden keine anderen Nutzungen als bisher zugelassen und wird auch kein Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen (v.a. Wohnungen) an Lärm- oder Geruchsemitenten ermöglicht. Somit ist eine Neu- Betrachtung des Immissionsschutzes obsolet.

Saaldorf-Surheim, den

.....

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister