



GEMEINDE SAALDORF - SURHEIM

NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

PSURHEIM SÜDOSTÍ

UMWELTBERICHT (§ 2a BauGB)

SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

27.01.2025

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet „Surheim-Südost“ befindet sich zentral in der Ortschaft Surheim im Bereich östlich der Freilassingener Straße und umfasst ca. 23,2 ha.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Surheim Südost“ aus dem Jahr 1976 wies bereits zahlreiche Änderungen auf und konnte heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Insbesondere konnte die Festsetzung von Teilbereichen als Dorfgebiet nach der Auflösung der ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht weiter aufrecht gehalten werden. Aus diesem Grund war eine komplette Überarbeitung erforderlich und die Neufassung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2022 rechtskräftig. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung in der traditionellen Dorfstruktur, die auch künftig erhalten werden sollte, wurden Teilbereiche als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Hierbei wurde allerdings hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der Orientierungswert von 0,8 für die Grundflächenzahl bei Weiterem nicht ausgeschöpft. Da insofern rechtliche Bedenken gegen die Festsetzung eines Urbanen Gebietes geäußert wurden, soll nun eine Neuaufstellung erfolgen. Dadurch soll ohne von den Planungszielen wesentlich abzuweichen mehr Rechtssicherheit erlangt werden.

Das Gebiet ist geprägt von öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, öffentliche Grünflächen mit Sport- und Spielanlagen), Dienstleistungs-, Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, gewerbliche Nutzungen sowie einer überwiegend zweigeschossigen, lockeren, gut durchgrüntem Wohnbebauung.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es weiterhin, unter Erhaltung des bestehenden dörflichen Gebietscharakters mit seiner funktionellen Vielfalt eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und die Art der Nutzung bedarfsgerecht anzupassen.

Die Wohngebiete im Norden und Osten des Planungsgebietes werden wie bisher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der westliche Teil des Planungsgebietes wird aufgrund der vorhandenen und auch zukünftig gewünschten Nutzungsmischung nun anstatt als Urbanes Gebiet ebenso als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die unter § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zu Gunsten eines lebendigen Dorfkerns allgemein zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unverändert im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Im nordwestlichen Teil wird der bestehende Schul- und Kindergartenstandort mit weiteren sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Anlagen wie bisher als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Westlich und südlich daran anschließend liegen öffentliche Grünflächen mit Sportanlagen und Kinderspielplatz.

Durch die Änderung von MU in nun WA gelten einheitliche Lärmrichtwerte im gesamten Gebiet (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)). Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung sind hier allerdings teilweise Überschreitungen gegeben, die jedoch aufgrund der seit Jahren gegebenen Gemengelage hinzunehmen sind. Die um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sind aber eingehalten.

Die Festsetzung grundstücksübergreifender Baufenster wird unverändert beibehalten. Dadurch soll weiterhin ein größerer Spielraum hinsichtlich der Situierung neuer Gebäude bzw. der Erweiterung bestehender Anlagen eröffnet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung war bisher mit einer Grundflächenzahl von 0,4 im zentralen Bereich und 0,35 in den umliegenden Bereichen festgesetzt. Nun gilt einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,40 um in allen Gebieten eine ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Höhen der Hauptgebäude werden unverändert durch die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe definiert. Die Wandhöhe darf in der Regel maximal 6,80 m bzw. bei bestehenden höheren Gebäuden 9 m bzw. 9,50 m betragen. Die Firsthöhe darf überwiegend

maximal 9,50 m bzw. in Einzelfällen 11 m bzw. 11,50 m aufweisen. Im Baugebiet gilt entsprechend der vorhandenen Bebauung die besondere Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von mehr als 36 m deutlich zu gliedern sind. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Die zuletzt getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Dachneigung und Dachaufbauten eröffnen einen deutlich größeren Gestaltungsspielraum als in der ursprünglichen Planung und werden weiterhin beibehalten.

Nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen an der Freilassing Straße werden entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung geeignete Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Eine ausreichende Durchgrünung soll auch weiterhin gewährleistet sein. Deshalb wurden hinsichtlich der Grünordnung Festsetzungen zur Erhaltung bestehender Gehölze sowie für Neuanpflanzungen getroffen.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, werden ferner die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplanes Südostoberbayern sowie des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Saaldorf-Surheim beachtet.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16.05.2023) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2013, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) gehört die Gemeinde Saaldorf-Surheim zum Nahbereich des Oberzentrum Freilassing.

Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B. II.1.) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B.II.3.1.Z).

Saaldorf-Surheim gehört seit 2010 zum Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach . Hügelland“. Die Landschaftsstruktur wurde im Wesentlichen durch die formenden Prozesse des Salzachgletschers in der letzten Eiszeit (Würm) und den anschließenden Zerfallsprozessen geprägt. Die Bodenbildung erfolgte überwiegend aus glazigenen und glazifluvialen Sedimenten und tertiären Ablagerungen. Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines würmeiszeitlichen Niederterrassenschotterfeldes. Laut Bodenschätzungskarte besteht der Untergrund überwiegend aus lehmigem Sand bzw. sandigem Lehm guter Zustandsstufe. Da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist, ist die natürliche Bodenfunktion bereits entsprechend eingeschränkt. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen:

Durch künftige Baumaßnahmen werden baubedingt nur Flächen von relativ geringem Ausmaß verändert und gegebenenfalls Oberboden zwischengelagert. Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten. In der letzten Fassung des Bebauungsplanes war die GRZ teils mit 0,4 und teils mit 0,35 festgesetzt. Infolge der nun durchwegs mit 0,40 festgesetzten GRZ kann sich der Versiegelungsgrad somit etwas erhöhen.

Gemäß Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, wodurch der Versiegelungsgrad verringert und negative Auswirkungen auf den Boden somit reduziert werden können.

Die festgesetzten privaten Grünflächen (Teilfl. der Fl.-Nr. 5/1, 5/3, 1852, 1856/1 und 1872/1 Gemarkung Surheim) tragen zu einer weiteren Verbesserung und Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen bei.

Es sind somit baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Ebenso sind von dem Vorhaben keine Wasserschutzzonen oder überschwemmungsgefährdete Bereiche betroffen. Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden voraussichtlich keine Grundwasser führenden Schichten berührt.

Da der Bereich bereits weitgehend bebaut ist, ist bereits eine gewisse Vorbelastung gegeben.

Der Versiegelungsgrad soll durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten möglichst gering gehalten werden. Das Niederschlagswasser ist in den Untergrund zu versickern.

Die häuslichen Abwässer werden durch Anschluss an die Ortskanalisation entsorgt.

Auswirkungen:

Da das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist und keine neuen großflächigen Versiegelungen geplant sind, können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate relativ gering gehalten werden. Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist aufgrund der Nutzung und der geregelten Ableitung des Schmutzwassers nicht zu befürchten.

Es wird daher baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Im Geltungsbereich befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, sowie öffentliche Grünflächen mit Sportanlagen und Spielplatz, die gärtnerisch angelegt und gepflegt sind. Ferner sind einige Mehrfamilienwohnhäusern mit entsprechend gestalteten und begrünter Außenanlagen vorhanden. Im Wesentlichen aber überwiegen Einzel- und Doppelwohnhäuser mit bestehenden Zier- und Nutzgärten. Das gesamte Gebiet ist durchwegs gut durchgrünt und es sind zahlreiche heimische Laub- und Obstgehölze vorzufinden.

Geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch befinden sich im Nahbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete und keine Biotope, die durch die bestehende oder künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Hinsichtlich der Grünordnung sind Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölze sowie für Neupflanzungen getroffen. Es sind standortheimische Arten zu verwenden.

Auswirkungen:

Da das Planungsgebiet bereits weitgehend bebaut ist, ist mit keinem nennenswerten Verlust an Pflanzen und Tieren zu rechnen.

Durch die festgesetzte Grünordnung ist auch weiterhin eine gute Durchgrünung sichergestellt. Die Verwendung heimischer Gehölzarten bei Neu- und Ersatzpflanzungen kann zur Lebensraumverbesserung beitragen.

Für Tiere und Pflanzen sind somit baubeding, anlagenbedingt und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

2.4. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Surheim liegt großräumig im Klimabezirk des Oberbayerischen Alpenvorlandes mit charakteristischen Stau- und Föhneffekten. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1100 und 1300 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 8° Celsius.

Auswirkungen:

Die festgesetzte bauliche Ausnutzung wird zu keiner grundlegenden Veränderung der bestehenden lockeren, gut durchgrüneten Siedlungsstruktur führen und es sind daher kein nennenswerter Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Auch bei einer maßvollen Nachverdichtung werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt.

Durch künftige Bau- oder Umbaumaßnahmen entstehen gegebenenfalls temporäre Belastungen durch Staubentwicklung und Baumaschinen. Diese sind jedoch aufgrund ihrer beschränkten zeitlichen Wirkung auf betroffene Anrainer als gering einzustufen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Klima und Luft ist daher baubeding, anlagenbedingt und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.5. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist derzeit in weiten Teilen mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern bebaut und war bisher überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ganz im Nordwesten befinden sich Schule und Kindergarten sowie öffentliche Grünflächen mit Sportplatz und Kinderspielfeld. Innerhalb des Wohngebietes im westlichen bzw. südwestlichen Teil sind im Laufe der Zeit einige gewerbliche Nutzungen und Geschäfte entstanden. Künftig wird dieser zentrale Teil des Planungsgebietes anstatt als Urbanes Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allerdings werden die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zu Gunsten eines lebendigen Dorfkerns allgemein zugelassen. Der östliche bzw. nordöstliche Teil bleibt weiterhin unverändert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nun grundstücksübergreifend großzügig festgesetzten Baugrenzen erlauben eine gewisse Nachverdichtung und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

Ganz im Westen des Planungsgebietes verläuft die Freilassingener Straße (Kreisstraße BGL 2) mit nicht unerheblichem Verkehrsaufkommen. Ferner sind auch nördlich (Lebensmittelmarkt, Raiffeisenbank, weitere gewerbliche Anlagen) und südwestlich (Sport- und Trainingsplatz, Baumarkt) des Geltungsbereiches Nutzungen mit Konfliktpotential vorhanden. Östlich verläuft in einem Abstand von ca. 430 m zum östlichen Rand des Geltungsbereiches die Bundesstraße B20.

Zur Abschätzung der gesamten Immissionssituation und zur Konfliktlösung wurde daher eine **schalltechnische Untersuchung** (MÖHLER+PARTNER INGENIEURE AG, 27.01.2025, Bericht Nr. 070-01302-01) durchgeführt. Diese kam zusammenfassend zu nachfolgendem Ergebnis:

- Allgemein:

Die durch den Schul- und Kindergartenbetrieb auf den Frei- und Spielflächen inkl. der Pausennutzung entstehenden Geräuschemissionen/-immissionen werden entsprechend der derzeitigen Rechtslage als sozialadäquat betrachtet und werden nicht weiter betrachtet.

- Verkehrslärm:

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 beurteilt.

Die höchste Verkehrslärmbelastung tritt entlang der BGL 2 auf. An den der Straße zugewandten Seiten der bestehenden Wohngebäude treten Beurteilungspegel von bis zu 64/56 dB(A) tags/nachts am Haunsbergweg 20/21 auf. Somit werden am Haunsbergweg 20/21 die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet um 9/11 dB(A) tags/nachts überschritten. An den jeweiligen lärmabgewandten Rückseiten der Gebäude können die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Nachts treten auch dort geringfügige Überschreitungen. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die als Anhalt für das Vorliegen (noch) gesunder Wohnverhältnisse dienen können, werden Tags, sowie an den Rückseiten nachts eingehalten.

Im Kreuzungsbereich BGL2 . Schulstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes werden an dem bestehenden Wohngebäude (Schulstraße 4) die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiete 55/45 dB(A) tags/nachts um rund 3/6 dB(A) tags/nachts überschritten. Entlang des südlichen Bereiches der Schulstraße treten aufgrund der geringen Verkehrsmenge und der geringeren Höchstgeschwindigkeit keine Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete auf.

Auf den zur BGL 2 anschließenden Gartenflächen der Grundstücke werden Beurteilungspegel von 67 dB(A) tagsüber erreicht und der Tagesorientierungswert um bis zu 12 dB(A) sowie der Tagesimmissionsgrenzwert der 16. BImSchV um 8 dB(A) überschritten.

Des Weiteren zeigt sich, dass auf der Pausenfläche Verkehrslärmimmissionen von bis zu 65 dB(A) auftreten. Somit wird der anzustrebende Zielwert von 55 dB(A) tags entlang der BGL 2 um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm:

Maßnahmen an der Lärmquelle, wie Geschwindigkeitsreduzierung oder ein lärm-mindernder Fahrbahnbelag können zu einer Verbesserung der Lärmsituation beitragen. Es ist jedoch sinnvoll, diese im Rahmen eines Verkehrskonzepts für die ganze Gemeinde zu planen. Gerade bei Geschwindigkeitsreduzierungen ist zu prüfen, ob damit eine Verstetigung des Verkehrsflusses erreicht werden kann oder ob es zur Verkehrsverdrängung kommt. Mit Tempo 30 können Konflikte im Rahmen der Bauleitplanung nicht gelöst werden, da diese Maßnahme reversibel ist und nicht Bestandteil der Festsetzungen eines Bebauungsplans ist. Ein lärm-mindernder Fahrbahnbelag wirkt sich als Eingangsparameter bei der Verkehrslärmberechnung aus. Er kann allerdings nur berücksichtigt werden, wenn die Realisierung dieser Maßnahme unwiderruflich sichergestellt ist.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude, Garten- und Freiflächen sowie Schulsport- und Pausenflächen (z. B. Schallschutzwände, -wälle) beeinträchtigen das Ortsbild erheblich und erscheinen im Hinblick auf die bereits langjährig bestehende Immissionssituation unverhältnismäßig.

Auf verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts wird durch eine lärmoptimierte Grundrissorientierung reagiert. Schützenswerte Räume

(Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im allgemeinen Wohngebiet, in der ersten Gebäudereihe entlang der BGL2 sind im Falle einer Nutzungsänderung, von Neu- und Ersatzbauten auf die verkehrslärmabgewandte Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zur o.g. Straße hingewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Des Weiteren können an Balkonen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen Wintergärten o.ä. vorgesehen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. In Bayern ist hierfür die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 sSchallschutz im Hochbau%maßgeblich. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall durch Verkehrslärm entsprechend Gleichung 6 mit $K_{\text{Wohnraum}} = 30 \text{ dB}$ der DIN 4109-1 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,\text{ges}} = 30 \text{ dB}$ und bis zu $R'_{w,\text{ges}} = 40 \text{ dB}$ je nach vorliegendem Außenlärmpegel. 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 BGL2 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Wohnräumen, die nur tagsüber genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch Stoßlüften entsprochen werden.

- Anlagenlärm . Gewerbe

Durch den Betrieb der im Plangebiet ansässigen bzw. angrenzenden gewerblichen Anlagen (Autohaus, Lebensmittelmarkt, Baumarkt etc.) ist im Tages- und Nachtzeitraum mit einer Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnnutzungen zu rechnen. Bei dem Gastronomiebetrieb durch das Hackerstüberl% kommt es im Nachtzeitraum zu Überschreitungen um 5 dB(A) des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete. Zudem treten durch die Parkplatznutzung bei der Spitzenpegelbetrachtung während der Nachtzeit Überschreitungen des Kriteriums für kurzzeitige Geräuschspitzen von rund 2 dB(A) auf. Zur Vermeidung des Lärmkonflikts werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen.

- Anlagenlärm . Sport:

Durch den an Werktagen stattfindenden Trainingsbetrieb werden die zulässigen Tages-Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Nachts kommt es durch die Parkplatznutzung im Bereich der Turnhalle zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um rund 4 dB(A).

Während des Spielbetriebs an Werktagen kommt es außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 4 dB(A). Nachts werden beim Spielbetrieb an Werktagen die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Bei einer seltenen sonntäglichen Nutzung durch Turniere (nicht öfter als an 18 Sonn-/Feiertagen im Jahr) des Sportplatzes wird der um 10 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse tagsüber und nachts eingehalten.

Es kommt zudem zu den höchsten Pegelspitzen durch Schiedsrichterpfiffe an der geplanten Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet beim Trainingsbetrieb sowie beim Spiel- und Turnierbetrieb von 86 dB(A) tagsüber. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird im Trainings- und Spielbetrieb tagsüber sowie bei den seltenen sonntäglichen Turnieren um rund 2 dB(A) überschritten.

Des Weiteren ist bei der Spitzenpegelbetrachtung insbesondere während der Nachtzeit das Geräusch beim Schließen des Kofferraumes mit 99,5 dB(A) auf dem Parkplatz zu berücksichtigen. Bei Ansatz dieses maximalen Pegels ergibt sich beim Spiel- und Turnierbetrieb und der nächtlichen Parkplatznutzung nach 22 Uhr am Immissionsort IO-07Sp einzelne Pegelspitzen von rund 65 dB(A). Dies entspricht einer Überschreitung um rund 5 dB(A) des Kriteriums für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Betrachtet wurden zudem die Veranstaltungen in der Turnhalle/Kulturvereinskeller, im Pfarrheim, sowie auf der „Stummer Wiese“. Um die Gesamtanzahl an seltenen Ereignissen für bestimmte Immissionsorte nicht zu überschreiten, dürfen größere Veranstaltungen im Kulturvereinskeller sowie dem Turnierbetrieb an Sonntagen summiert 18 seltene Ereignisse pro Kalenderjahr nicht überschreiten.

Bei Veranstaltung in der Turnhalle, im Kulturvereinskeller und im Pfarrheim können die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten werden. Durch den Veranstaltungsbetrieb im Kulturvereinskeller kommt es durch die nächtliche Parkplatznutzung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 4 dB(A).

Es kommt ebenfalls bei Veranstaltungen in der Turnhalle/Kulturvereinskeller und im Pfarrheim durch die nächtliche Parkplatznutzung im Bereich der Turnhalle und des Pfarrheims zu Überschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen.

Bei dem Dorffest auf der Stummer-Wiese oder ähnlichen Veranstaltungen, welche bis zu 3x jährlich stattfinden kommt es tagsüber außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten sowie während der Nacht zu Überschreitungen der Richtwerte für seltene Ereignisse. Um die Überschreitungen auf ein Minimum zu reduzieren, können Einschränkungen der Parkplatznutzung in der Nacht und weniger dauerhaft geräuschintensive Programmpunkte mit mehr Pausen als Maßnahmen herangezogen werden.

Bei den mehrmals pro Jahr stattfindenden Konzerten auf der Stummer-Wiese werden die Immissionsrichtwerte größtenteils eingehalten. Es kommt jedoch an den angrenzenden Immissionsorten teils zu Überschreitungen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte eingehalten, da die Konzerte vor 22 Uhr enden. Mögliche Maßnahmen zum Einhalten der Richtwerte können Sperrungen der Parkflächen und zeitliche Begrenzung (abends nicht länger als 1,5 Stunden) der Beschallungsanlage darstellen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen durch die Parkplatznutzung (Türenschiagen 97,5 dB(A)) sowie durch die Besucher der Veranstaltung (73 dB(A)) liegen bei bis zu 66 dB(A). Dies entspricht nachts einer Überschreitung des Kriteriums für kurzzeitige Geräuschspitzen um bis zu 6 dB(A). Tagsüber wird das Spitzenpegelkriterium für seltene Ereignisse beim Dorffest und für reguläre Ereignisse, wie Konzerte eingehalten.

Somit ergeben sich bei nahezu allen Sport- und Freizeitveranstaltungen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Mögliche Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte, wäre aktiver Schallschutz in Form von umfangreich notwendigen Schallschutzwänden, was einen unverträglichen städtebaulichen Eingriff bedeuten würde. Ebenso besteht durch umfangreiche Nutzungsbeschränkungen für nahezu alle Sport- und Freizeitveranstaltungen die Möglichkeit zur Lösung der Immissionskonflikte. Allerdings würde eine solche Nutzungsbeschränkung, das bislang jahrelang gelebte Ortsleben in Frage stellen. Zwischen der Sportanlage und der Wohnbebauung besteht ein gewachsenes Miteinander und die innerörtlichen Veranstaltungen in Surheim sind von sozialer und gesellschaftlicher Bedeutsamkeit.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung aus dem Jahr 2020 (4 CN 2/20) in Rz. 14 hierzu ausdrücklich festgestellt: „Betrifft der Bebauungsplan Sportanlagen, kann für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Immissionen auf die 18. BImSchV zurückgegriffen werden. Diese gilt zwar nicht unmittelbar, hat für die Bauleitplanung aber mittelbar rechtliche Bedeutung. Sie ist vorliegend dem Grunde nach anwendbar.“ Weiter In Rz. 16: „Anders als etwa die TA-Lärm enthält die 18.BImSchV zwar keine Regelung für Gemengelagen, in denen bauliche Nutzungen von unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen. Ungeachtet dessen können faktische Vorbelastungen in einer Gemengelage von Wohnen und Sportanlage zu einer Verringerung des Schutzanspruch des Wohnens führen. Das gewachsene Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen hat grundsätzlich zur Folge, dass sich das regelhaft vorgegebene Zumutbarkeitsmaß verändert. Dieser Ausgleich der widerstreitenden Interessen schlägt sich in der sogenannten Mittelwertrechtsprechung nieder, die auch im Bereich der 18. BImSchV anerkannt ist.“ Wobei mit dem Begriff des „Mittelwertes“ nicht zwingend das

arithmetische Mittel zwischen zwei Richtwerten gemeint ist, sondern (genau wie bei der Gemengelage nach der TA-Lärm) die Richtwerte der "nächsten Stufe" herangezogen werden können und diese - bei entsprechender sehr gründlicher Begründung - auch nochmals überschritten werden können.

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete können beim Sportanlagenlärm eingehalten werden. Für den Veranstaltungsbetrieb sStummer-Wiese% verbleiben jedoch teils noch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete um bis zu 3 dB(A). Bei den als seltenen Ereignissen eingestuften Dorffest-Veranstaltungen auf der Stummer-Wiese wären zum einen dauerhaft geräuschintensive Programmpunkte mit mehr Pausen und die Beendigung vor 22 Uhr mögliche Maßnahmen. Insgesamt wäre die Anzahl der Veranstaltungen, die auf belastete Immissionsorte einwirken in der Gesamtzahl auf maximal 18 Kalendertage pro Jahr zu beschränken um u.a. auch Veranstaltungen wie Konzerte auf der Stummer-Wiese als seltenes Ereignis ohne verbleibende Immissionsrichtwertüberschreitungen durchführen zu können.

- **Fluglärm**

Der Flughafen Salzburg befindet sich ca. 8 km südöstlich des Ortsteiles Surheim. Vom Ministerium für ein lebenswertes Österreich werden u.a. die Lärmkarten für den Flugverkehr bereitgestellt. Diese zeigen, dass die 55 dB(A) Isophone des 24-h Durchschnittspegel (L_{DEN}) aus dem Jahre 2022 etwa 2,0 km und die 45 dB(A) Isophone des Nachtwertes etwa 0,9 km südlich Surheims liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sSurheim Südost% befindet sich somit nicht in den Lärmschutzzonen gemäß dem Fluglärmschutzgesetz. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich weiterer Details zu den Lärmimmissionen und den vorgesehenen Maßnahmen wird auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung vom 27.01.2025, erstellt von Möhler+Partner Ingenieure AG, verwiesen, die Teil des Bebauungsplanes ist.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im westlichen bzw. südwestlichen Teilbereich ersetzt das zuletzt vorgesehene Urbane Gebiet. Durch die einheitliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt somit eine gewisse Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten zugunsten eines besseren Schutzes der Wohnnutzung. Da die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) hier allgemein zugelassen werden, kann eine Erhaltung und Weiterentwicklung des dörflichen Zentrums weitgehend sichergestellt werden. Durch die höhere bauliche Ausnutzung wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht und es kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. So kann dem Engpass am Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Eine wesentliche Änderung der bisherigen Siedlungsstruktur wird sich dadurch jedoch nicht ergeben. Möglicherweise wird sich das Verkehrsaufkommen infolge zusätzlicher Wohneinheiten etwas erhöhen. Baubedingt kann es zu temporären Lärm- und Staubbelastungen bei der Errichtung von An-, Um- oder Neubauten kommen.

Aufgrund der bestehenden Immissionssituation durch Verkehrslärm im Nahbereich der BGL 2 werden im Zusammenhang mit der erfolgten schalltechnischen Untersuchung geeignete Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Hinsichtlich der Immissionen durch Gewerbe-, Veranstaltungs- und Sportlärm sind im Wesentlichen keine zwingenden Maßnahmen erforderlich.

Da die öffentlichen Sport- und Spielanlagen unverändert weiter fortbestehen, ergibt sich durch die Planung kein Verlust an Erholungsflächen. Wesentliche Auswirkungen auf die Erholungsqualität in den privaten Gärten sind ebenso nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit im Hinblick auf das Schutzgut Mensch aufgrund des zulässigen höheren Nutzungsmaßes und dem teilweise ermöglichten Heranrücken von Wohnbebauung an vorhandene Lärmquellen mit anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit und baubedingt von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Bereich ist bereits weitgehend bebaut und gut durchgrünt. Öffentlichen Straßenzüge und Plätze sind entsprechend ausgebaut, gestaltet und gepflegt. Die öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten verfügen über ausreichend große Freiräume und Außenanlagen. Die vorhandenen Sportanlagen schließen unmittelbar an die öffentlichen Einrichtungen an. Das Ortsbild ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelwohnhäusern sowie einzelnen Bereichen mit maximal dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern.

Auswirkungen:

Die grundstücksübergreifend festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einen entsprechend großen Spielraum hinsichtlich der Situierung neuer Baukörper, jedoch ist durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse sichergestellt, dass die bestehende Struktur des Baugebietes im Wesentlichen erhalten bleibt. Entsprechend der derzeit vorhandenen Bebauung sind überwiegend zweigeschossige und nur in sehr begrenztem Ausmaß dreigeschossige Wohnbauten zugelassen.

Auch die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung orientieren sich weitgehend am Baubestand, so dass eine Einbindung künftigen Um- oder Neubauten in das bestehende Straßen- und Ortsbild sichergestellt ist. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die zu erhaltenden Grünstrukturen ist auch künftig eine entsprechende Durchgrünung gesichert.

Es wird daher sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist ebenfalls nichts bekannt.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler liegen unmittelbar nördlich des Baugebietes:

D-1-72-130-81: Schulstraße 1 und 1a. Kapelle, kleiner Walmdachbau, schmiedeeisernes Gitter bez. 1765; westlich von Schulstraße 1.

D-1-72-130-76: Schulstraße 5; Schulstraße. Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Saalbau mit Satteldach und Westturm, spätgotisch, um 1500, auf romanischer Grundlage, im 17./18. Jh. Barock überformt; mit Ausstattung; Kapelle, in Friedhofsmauer integriert, mit Putzgliederung und Satteldach, neugotisch, um 1900; mit Ausstattung; im Friedhof Kriegerdenkmal, Monumentale Stehle mit Kriegerrelief, nach 1918, ergänzt um zwei Inschrifttafeln, nach 1945.

Auswirkungen:

Es ist mit keinen Auswirkungen auf Denkmäler zu rechnen. Es wird daher von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

2.8. Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches.

2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	gering	mittel	mittel	mittel
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Neufassung der Planung würden eine gewisse Rechtsunsicherheit hinsichtlich des bisher festgesetzten Urbanen Gebietes fortbestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	bestehendes Siedlungsgebiet mit Zier- und Nutzgärten	Kategorie I - oberer Wert
Boden	bebauter Bereich, Gärten und öffentliche Grünflächen anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Kategorie I - oberer Wert
Wasser	Fläche mit eingeschränkter Versickerungsleistung	Kategorie I - oberer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I - oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsbereich gut durchgrünt	Kategorie I - oberer Wert
Gesamtbewertung		Kategorie I - oberer Wert

4.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Da es sich beim Änderungsbereich um ein bestehendes, bereits seit Jahrzehnten bebautes Wohn- bzw. Mischgebiet handelt, ist hier eine gewisse Vorbelastung bereits gegeben. Die zulässige maßvolle Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden ebenfalls durch die Neufassung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Auswirkungen des Eingriffs können ferner durch folgende Festsetzungen gering gehalten werden:

- Herstellung neuer Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Beschränkung des Versiegelungsgrades
- Neupflanzung standortheimischer Gehölze, Erhaltung bestehender Grünstrukturen

- Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen. **Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.**

5. Alternative Planungslösungen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes sind eine maßvolle Nachverdichtung und die damit verbundene Ausnutzung der Grundflächen hier durchaus sinnvoll und erwünscht. Die Festsetzungen sind weitgehend auf den Baubestand abgestimmt. Hinsichtlich der Ausweisung des ursprünglichen Urbanen Gebietes als Allgemeines Wohngebiet wurden sämtliche alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft, die sich allerdings nicht als anwendbar erwiesen haben.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind insbesondere die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Immissionen durch die Sport- und Spielanlagen, die gewerbliche Nutzung und die im Westen vorbeiführende Freilassinger Straße (Kreisstraße BGL 2) wird auf die Schalltechnische Untersuchung Bezug genommen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim wird erhebliche Umweltauswirkungen überwachen und ggf. Maßnahmen bei unvorhergesehenen Auswirkungen veranlassen. Insbesondere sollten bei Baumaßnahmen die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, der Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie die Einhaltung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades überprüft werden.

8. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt zentral in der Ortschaft Surheim östlich der Freilassinger Straße und umfasst ca. 23,2 ha und ist bereits weitgehend bebaut.

Für das Baugebiet besteht bereits seit 1976 ein Bebauungsplan, der bereits zahlreiche Änderungen erfahren hat. Zuletzt wurde dieser neu gefasst und ein Teil des Planungsgebietes als Urbanes Gebiet festgesetzt. Da hierzu rechtliche Bedenken vorgebracht wurden, soll nun wieder eine Neuaufstellung erfolgen, so dass durch eine entsprechende Änderung der Art der baulichen Nutzung mehr Rechtssicherheit erlangt wird.

Das Gebiet ist geprägt von den öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten, öffentlichen Grünflächen mit Sport- und Spielanlagen und einer dörflichen Struktur mit überwiegend zweigeschossiger lockerer, gut durchgrünter Wohnbebauung sowie dazwischen liegender gewerblicher Nutzung.

Städtebauliches Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Gebietscharakter weitgehend zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie eine maßvolle Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes zu ermöglichen.

Der westliche bzw. südwestliche Teilbereich wird nun ebenso wie das übrige Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allerdings werden die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zu Gunsten eines lebendigen Dorfzentrums allgemein zugelassen.

Die Festsetzung grundstücksübergreifender großzügiger Baugrenzen ermöglicht Um- und Erweiterungsbauten. Dies soll auch zur Schaffung eines flexiblen Angebotes an Wohnformen beitragen.

Die nun einheitlich mit einer GRZ von 0,40 festgesetzten Nutzungszahlen erlauben eine maßvolle Nachverdichtung und entsprechen dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Festsetzungen hinsichtlich Bauhöhe und Baugestaltung können eine nachhaltige Veränderung des bestehenden Siedlungsbildes vermeiden.

Schutzgebiete oder Biotop sind von den vorgesehenen Änderungen nicht betroffen. Auf eine ausreichende Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen ist geachtet.

Es sind somit sowohl auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft als auch auf das Orts- und Landschaftsbild baubedingt, anlagebedingt und betriebsbedingt nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Da es sich bei dem Baugebiet um ein Bestandsgebiet handelt und nur eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen ist, sind hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und Siedlung die voraussichtlichen Auswirkungen im Großteil des Planungsgebietes nicht gravierend. Aufgrund der bestehenden Immissionssituation im westlichen Teilbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und aufgrund des Verkehrslärms entlang der BGL 2 entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Hieraus resultieren im Wesentlichen in den Lärmeinwirkungsbereichen passive Lärmschutzmaßnahmen.

Aufgrund der bestehenden Lärmeinwirkungen sowie der möglichen Nachverdichtung wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch in Summe daher mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Neufassung des Bebauungsplanes gerechnet.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter wird nicht befürchtet. Zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Fortbestand der guten Durchgrünung des Baugebietes wird im Rahmen des Monitorings überwacht.

Da im Rahmen der Bebauungsplanneufassung keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden, keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades zugelassen wird und auch keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorgesehen sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt sind somit insgesamt von geringer Erheblichkeit.