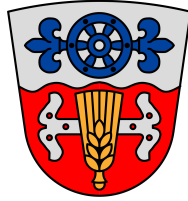


## GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



Neuaufstellung des Bebauungsplans

# "Surheim Ost"

mit Grünordnungsplan

## BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf 16.04.2024

Entwurf 15.10.2024

Beschlussfassung 14.01.2025

## Inhalt

- 1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes**
  - 1.1 Anlass der Planaufstellung
  - 1.2 Ziel der Planung
  - 1.3 Alternativen zur Planung
  - 1.4 Verfahrensablauf
- 2. Ausgangssituation**
  - 2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets
  - 2.2 Topographie
- 3. Planungsbindungen**
  - 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)
  - 3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern
  - 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)
  - 3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde:  
Umwelt- und Lenkungsausschuss zur Ortsentwicklungsplanung
- 4. Planinhalt**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
    - 4.1.2 Grünflächen
    - 4.1.3 Straßenverkehrsflächen
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 4.2.2 Höhen der baulichen Anlagen
  - 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 4.3.1 Abstandsflächen
  - 4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
  - 4.5 Gelände
  - 4.6 Stellplätze und Garagen
  - 4.7 Gestaltungsregelungen
    - 4.7.1 Gebäudeform
    - 4.7.2 Fassadengestaltung
    - 4.7.3 Dachgestaltung
    - 4.7.4 Dachaufbauten
  - 4.8 Einfriedungen und Sichtschutzwände
  - 4.9 Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 4.10 Grünordnung
  - 4.11 Pflanzliste
  - 4.12 Werbeanlagen
- 5. Umweltbericht**
  - 5.1 Einleitung
    - 5.1.1 Umweltprüfung
    - 5.1.2 Beschreibung des Vorhabens
    - 5.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
  - 5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
    - 5.2.1 Schutzgut Boden
    - 5.2.2 Schutzgut Wasser
    - 5.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 5.2.4 Schutzgut Klima und Luft
    - 5.2.5 Schutzgut Mensch und Siedlung
    - 5.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
    - 5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
    - 5.2.8 Wechselwirkungen
    - 5.2.9 Zusammenfassung der Auswirkungen
  - 5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
  - 5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 5.5 Alternative Planungslösungen
  - 5.6 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
  - 5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
  - 5.8 Zusammenfassung
- 6. Auswirkungen der Planung**

## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes

#### 1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Saaldorf-Surheim liegt auf den Hauptorten Saaldorf und Surheim. In diesem Sinn wurden in den vergangenen Jahren bereits bei verschiedenen bestehenden Bebauungsplänen Innenentwicklungspotentiale erhoben und deren Realisierung in Neuaufstellungen ermöglicht.

Da die Innenflächen aber größtenteils bereits bebaut sind und Potenziale für Erweiterungen von den jeweiligen Eigentümern nur nach und nach genutzt werden, müssen auch zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken, der sich aus der stetig steigenden Einwohnerzahl ergibt.

#### 1.2 Ziel der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung zusätzlichen Wohnraums insbesondere für junge Familien zu schaffen. Entlang des Reiterwegs bietet sich die Möglichkeit, unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung zusätzliche Flächen vorwiegend für Wohnbebauung auszuweisen.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Dorfentwicklung. Aufgrund der bereits vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße zum Ortsteil Reit kann somit mit verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Die ortsnahe Lage des Plangebietes in Surheim und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der vorgesehenen Nutzung.

#### 1.3 Alternativen zur Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans müssten andernorts zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, um den Wohnraumbedarf decken zu können. Diese wären dann weniger zentral gelegen und es wäre ggf. ein größerer Erschließungsaufwand und damit ein größerer Flächenverbrauch erforderlich.

#### 1.4 Verfahrensablauf

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat am 10.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Surheim Ost“ aufzustellen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Surheim. Es umfasst eine Fläche von ca. 4.240 m<sup>2</sup>, die derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird.

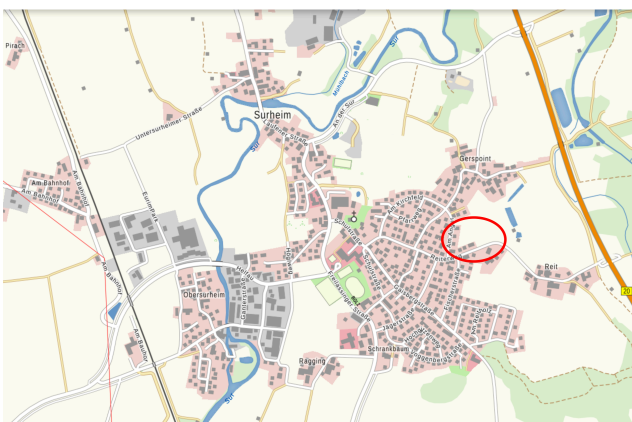


Abb.: Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Ortes Surheim (Quelle: Bayernatlas)

Im Westen des Plangebietes schließt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Surheim Südost“ ein Allgemeines Wohngebiet an. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen an, am südlichen Rand verläuft die Verbindungsstraße nach Reit.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Biospärenreservats Berchtesgadener Land. Weder im Plangebiet noch angrenzend daran befinden sich geschützte Biotop-, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete. Gemäß Bayerischen Landesamt für Umwelt sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend mit Hochwasserereignissen zu rechnen.

Die Haupteinschließung der Baugebiets ist durch die vorhandene Straße (Reiterweg) gesichert. Die Entwässerung kann über die vorhandene Kanalisation geschehen, die gegenwärtig bis an den östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft.

## 2.2 Topographie

Das gesamte Planungsgebiet weist keine markanten Höhenunterschiede auf und kann als eben betrachtet werden.

## 3. Planungsbindungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Das LEP 2013 geht für die Region Südostbayern davon aus, dass bis 2030 ein weiteres, moderates Bevölkerungswachstum zu erwarten ist. Aus dem LEP 2013 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Bedeutung:

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch
2.2.5	G	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes: Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,</li> <li>• seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,</li> <li>• er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und</li> <li>• er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Bauland unmittelbar im Anschluss an den Hauptort Surheim</li> </ul>
3.1	G	Flächensparen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.</li> <li>• Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakte Bauweise durch vorwiegend Doppelhäuser</li> <li>• Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße</li> <li>• Situierung des Baugebietes unmittelbar im Anschluss an den Hauptort Surheim</li> </ul>
3.2	Z	Innenentwicklung vor Außenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</li> </ul>	
s3.3	G	Vermeidung von Zersiedelung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</li> </ul>	

5.1	G	<p>Wirtschaftsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.</li> </ul>	Das neu ausgewiesene Bauland befindet sich nur ca. 500 Meter entfernt vom Ortszentrum und damit im direkten Einzugsbereich der dort angesiedelten Betriebe
-----	---	--	--

Die Planung entspricht den festgesetzten Zielen und Grundsätzen des LEP 3013

### 3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern

Aus dem Regionalplan Region 18 für die Region Südostbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Bedeutung:

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch
B I 2	Z	<p>Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft</p> <p>(...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie (...) Hecken und Alleen (...) sollen erhalten (...) werden. (...)</p> <p>(...)</p> <p>Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.</p> <p>(...)</p>	<p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich derzeit nicht vorhanden. Die Wiesen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.</li> <li>Durch Grünordnung und Pflanzgebot wird die Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.</li> </ul>
B I 2.1	Z	<p>Siedlungsgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(...)</li> </ul> <p>Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.</p> <p>(...)</p>	<p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auf eine Ortsrandeingrünung wird verzichtet, da der Ortsrand später entsprechend der 18. Änderung des Flächennutzungsplans entlang der Böschung ca. 60 Meter östlich des Geltungsbereiches verlaufen soll.</li> </ul>
B II 1	G	<p>Siedlungswesen Leitbild</p> <p>Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,</li> <li>die Innenentwicklung bevorzugt werden und</li> <li>die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kompakte Bauweise zum Teil durch Doppelhäuser.</li> <li>Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße</li> <li>Situierung des Baugebietes unmittelbar im Anschluss an den Hauptort Surheim</li> </ul>

B II 2	<p>G</p> <p>Siedlungswesen Leitbild</p> <p>Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich im Wesentlichen an denen des Bebauungsplans „Surheim Südost“, so dass dann hier für weite Teile des Hauptortes Surheim ähnliche Regelungen gelten. Auch der Bebauungsplan „Surheim Nordost“ soll zukünftig noch entsprechend angepasst werden.</li> </ul>
--------	--	--

Die Planung entspricht den festgesetzten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Region 18 - Südostoberbayern.

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Saaldorf Surheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1990. Mit der 18. Änderung (Bereich Surheim) wird der gegenständliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit den dafür erforderlichen Verkehrsflächen dargestellt.

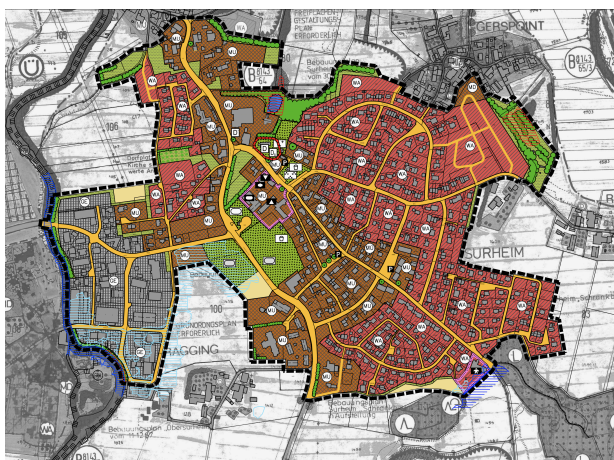


Abb.: 18. Änderung FNP (Bereich Surheim), Stand 07.01.2022

### 3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde: Umwelt- und Lenkungsausschuss zur Ortsentwicklungsplanung

Leitideen und vorgeschlagene Maßnahmen aus dem Abschlussbericht des in der Gemeinde eingesetzten "Umwelt- und Lenkungsausschusses zur Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim" aus dem Jahr 2016 und deren Fortschreibung 2021 werden durch die Neuauflistung des Bebauungsplans u.a. in folgenden Punkten berücksichtigt bzw. abgewogen:

- Vermeidung von Zersiedelung durch zentrumsnahe Weiterentwicklung der beiden Hauptorte Saaldorf und Surheim
- Entfall der Mindestgröße von Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- Entfall der ursprünglich kleinmaßstäblichen Baufenster zugunsten einer flexibleren Bebaubarkeit.

## 4 Planinhalt

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Das Bauland soll als WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen. Ausnahmsweise können im WA zu Gunsten eines lebendigen Wohnquartiers mit dem Wohnen verträgliche, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

§ 4 Abs. 2 BauNVO erlaubt im WA neben Wohnnutzung eine der Versorgung dienende Infrastruktur sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit sind auch im WA die traditionell im ländlichen Gebiet vorherrschenden Rahmenbedingungen eingeschränkt gegeben, nämlich ein räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Der Gebietscharakter des WA bleibt trotz der Ausnahmen gewahrt. Für den im Westen an den Geltungsbereich anschließenden Bereich ist im Bebauungsplan „Surheim Südost“ ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### Ausgeschlossene Nutzungen im WA

Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entspricht der Empfehlung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr (IIB5-4082.30-002/17, vom 13.12.2017), wonach bei Festsetzung eines WA ausnahmsweise zulässige Nutzungen auszuschließen sind, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht erlaubt, um den kleinmaßstäblichen Dorfcharakter zu erhalten und um eine Beeinträchtigung der Bevölkerung durch zu erwartende Lärm- und Geruchsimmissionen zu vermeiden. Gartenbaubetriebe werden im Planungsgebiet nicht gestattet, da sie sich in ihren flächenintensiven Dimensionen aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht nicht mit der vorhandenen kleinteiligen Struktur koordinieren lassen. Tankstellen werden anlässlich der zu erwartenden Lärm- und Geruchsemissionen nicht erlaubt. Tankstellen sind in den Nachbarorten bereits in ausreichender Zahl vorhanden. Sollte zukünftig doch weiterer Bedarf bestehen, bietet das Gewerbegebiet "Helfau" am westlichen Ortsrand Platz für die ausgeschlossenen Nutzungen.

Da die ausgeschlossenen Nutzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb größere Flächen benötigen als die kleinflächigen Flurstücke im Plangebiet aufweisen, besteht durch den Ausschluss in der Praxis nicht die Gefahr einer Nutzungseinschränkung.

#### 4.1.2 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche soll als Spielplatz genutzt werden. Er dient der Bevölkerung des neuen Baugebiets sowie der der näheren Umgebung.

#### 4.1.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird vom Ort kommend über den bestehenden Reiterweg bzw. intern über eine neu geschaffene Planstraße erschlossen und bindet den erwarteten Verkehr durch den Ort an die Laufener Straße (BGL 2) und von dort an das übergeordnete Straßennetz an. Ein neben dem Zielverkehr erhöhtes Verkehrsaufkommen Richtung Reit wird nicht erwartet, da die Auffahrt zur B20 nur landwirtschaftlichen Maschinen erlaubt ist und deshalb für darüber hinausgehenden Verkehr nicht genutzt werden kann.



Abb.: Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereichs

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine kompakte, dichtere Gebäudestruktur innerorts unter den Gesichtspunkt der 'Vermeidung von Zersiedelung' wird von der Gemeinde angestrebt. Konkrete Bauwünsche bzw. eine starke Nachfrage der Ortsansässigen nach innerörtlichem Wohnraum werden durch eine Verdichtung berücksichtigt. Auch im Sinne der Energieeffizienz und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine ortsnahe Verdichtung am Hauptort der Alternative von neuen Baugrunderschließungen an anderen Stellen vorzuziehen.

Es werden deshalb für das Gebiet folgende Zahlen festgesetzt:

#### 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,40 über dem üblichen Maß in der Gemeinde der vergangenen Jahre, sie entspricht jedoch dem vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Orientierungswert (§17 BauNVO) und wird zukünftig in den Hauptorten der Gemeinde angestrebt. Mit dem vom Gesetzgeber empfohlenen Maß soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, sodass die in Anspruch genommenen Flächen möglichst effizient zur Schaffung von neuem Wohnraum genutzt werden können.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bei mitzurechnenden Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,80 zugelassen für

- Zufahrten und Stellplätze sowie Lager- und Abstellplätze, sofern es sich dabei um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und sie dauerhaft aus versickerungsfähigem Material bestehen.
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen), sofern sie mit einer mind. 50 cm starken, begrünten Vegetationsschicht überdeckt sind.
- extensiv begrünte Dachflächen auf Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, sofern sie einen Substrataufbau von mind. 10 cm aufweisen.

#### **4.2.2 Höhen der baulichen Anlagen**

Eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da sonst öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Für die Berechnung der Wandhöhe WH (Höhe der Außenwand) gilt das Maß vom Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies gilt auch für Wände an der Traufseite von Quergiebeln, nicht aber für Aufbauten innerhalb der Dachfläche wie z.B. Gauben. Bei baulichen Anlagen ohne Vollgeschoss gilt als Wandhöhe das Maß vom gewachsenen Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage.

Bei Hauptanlagen darf die Fertigfußboden-Oberkante des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über das gewachsene Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.

Da das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs als eben betrachtet werden kann, ist eine absolute Höhenfestsetzung der Bezugspunkte nicht notwendig. Punkt D.6.1 der Satzung regelt zudem, dass das Gelände grundsätzlich nicht verändert werden darf. Überdies erschließt sich für Laien der Bezug auf das angrenzende Geländeniveau leichter als auf eine abstraktere, absolute Höhe über dem Meeresspiegel.

#### **Wandhöhe Hauptanlagen**

Bei Hauptanlagen wird als maximale Wandhöhe 6,80 m festgelegt. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung in die angrenzende Bebauung und in das Ortsbild einfügen (z.B. an das angrenzende Baugebiet Surheim Südost). Auch im Regionalplan Südostbayern wird angeregt, dass sich die Siedlungsentwicklung in der Region an die vorhandene Raumstruktur orientieren soll.

#### **Wandhöhe Garagen und Gebäude für Nebenanlagen**

Garagen und Gebäude für Nebenanlagen dürfen nur mit einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m errichtet werden. Die Oberkante der Fertigfußböden der niedrigstliegenden Vollgeschosse darf hier höchstens 0,35 m über der Achse des gewachsenen Gelände im Bereich des Hauptzugangs zu liegen kommen. Dies gilt auch für Gebäude ohne Vollgeschosse.

### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen Bebauung mit in der Regel weniger als 50,00 m Gebäudelänge wird offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung bewahrt den dörflichen Charakter des Ortes.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser möglich. Diese Hausformen stellen bereits im restlichen Ort die vorherrschenden Gebäudetypen dar und werden deshalb als ortstypisch betrachtet.

#### **4.3.1 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei einer Vorlage im Genehmigungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.

Abweichende Regelungen werden bewusst nicht getroffen, da kein zusätzlicher Regelungsbedarf besteht.

#### **4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)**

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind aus Sicherheitsgründen von jeglicher sichtbehindernden Nutzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m ab Straßenniveau frei zu halten. Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung dargestellt. Das gesamte Planungsgebiet ist als Tempo-30-Zone ausgemarkiert.

#### **4.5 Gelände**

Um die natürliche Höhenlage des Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen zu Ungunsten des ange-



streben und erhaltenswerten Dorfcharakters zu verändern, darf die Höhenlage des natürlichen Geländes nur geringfügig verändert werden, lediglich Angleichungen von bis zu 35 cm sind zulässig. Begründet können ausnahmsweise andere Geländemodellierungen zugelassen werden, wenn diese für die Erschließung des Grundstücks, die Führung von Oberflächenwasser oder die Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.

#### **4.6 Stellplätze und Garagen**

Der Nutzung des öffentlichen Straßenraums als zusätzliche private Stellplatzflächen soll zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und zur Wahrung eines fließenden Verkehrs weitestgehend entgegengewirkt werden. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird im gesamten Gemeindegebiet festgesetzt, dass jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf privatem Grund nachweisen muss. Für andere Nutzungen außer Wohnnutzung ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellVO Teil V § 20 "Notwendige Stellplätze" zu ermitteln. Sollte bei der Berechnung des Stellplatz-Bedarfs eine Bruchzahl entstehen, ist in allen Fällen die notwendige Stellplatzanzahl nach oben aufzurunden.

Anders als in der GaStellVO gefordert, haben Garagen im Bereich der Zufahrten einen Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Einfahrt in die Garage nicht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt. In diesem Bereich sind auch keine Gartentore erlaubt. Die Regelung ist zur Sicherstellung eines fließenden Straßenverkehrs notwendig und hat sich in der Gemeinde bewährt. Weiters bringt der Stauraum vor der Garage eine zusätzliche kurzzeitige Abstellfläche für Pkw (z.B. für Besucher) auf dem eigenen und nicht auf öffentlichem Grund. Die Überschreitung der Mindestzufahrtslänge gemäß § 2 Satz 1 GaragenVO Bayern um 2,00 m ist dem Grundstückseigentümer zugunsten des Allgemeinwohls und der Gefahrenminimierung zumutbar.

#### **4.7 Gestaltungsregelungen**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen, die unter § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB geregelt sind. Mithilfe von Art. 81 BayVO setzt die Gemeinde zudem örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und äußeren Gestaltung des Ortsbildes fest.

##### **4.7.1 Gebäudeform**

Die vorhandene Bebauung im Ortsteil Surheim ist vorwiegend geprägt von ruhigen Hauptbaukörpern mit rechteckigen Grundrissen und untergeordneten Anbauten. Um diesen gewünschten Ortscharakter zu bewahren, werden für das gesamte Planungsgebiet rechteckige Grundrissformen für die Hauptbaukörper festgelegt mit einer Längsseite, die mindestens  $\frac{1}{5}$  länger sein muss als die Hausbreite, wobei der First bei einem Satteldach parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Ein Zusammensetzen eines Gebäudes aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern z.B. zu einer L-Form oder der vor allem bei Bauernhäusern regionaltypischen T-Form ist zulässig.

Die Festsetzungen zur Gebäudeform dienen einem homogenen Siedlungscharakter, sie führen die Formensprache der traditionellen Bauweise in der Region weiter.

##### **4.7.2 Fassadengestaltung**

Gebäude werden neben ihrer Proportion und ihrer Gliederung bestimmt durch die verwendeten Materialien und Farben an den Fassaden. Zulässig sind die in der Region üblichen Fassadenmaterialien Putz, Holz und Holzementplatten oder deren Kombinationen. Außenputzflächen sind in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Im Urbanen Gebiet können darüber hinaus ausnahmsweise auch Metallverkleidungen zugelassen werden.

Die Vorgaben dienen zum Erhalt und zur Fortführung eines harmonischen Siedlungscharakters bzw. einer traditionellen Gebäudegestaltung. Auf restriktivere Festsetzungen zu Material und Farbe wird zugunsten gestalterischer Freiheiten verzichtet.

##### **4.7.3 Dachgestaltung**

Dachformen und Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Siedlungsgestaltung, auch auf ihre Fernwirkung. Im südostbayerischen, ländlichen Raum sind bei Hauptbaukörpern traditionell geneigte, symmetrische Dachformen verbreitet. Für ein homogenes Ortsbild wird dieser Typus auch in Zukunft für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Um in den Allgemeinen Wohngebieten die Unterordnung von Garagen, Nebengebäuden sowie weiteren untergeordneten Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup> gegenüber den Hauptbaukörpern zu verdeutlichen, werden auch für diese Gebäudekategorie geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° bis 32° zugelassen. Die Festlegung ermöglicht bessere Belichtungsmöglichkeiten der Hauptgebäude.

Flachere Dachflächen eignen sich gut für eine extensive Dachbegrünung und tragen in diesem Fall dazu bei, den Niederschlagswasserabfluss zu verlangsamen und den Verdunstungsgrad im Ortsteil zu erhöhen.

Die Festsetzung zur Art der Dacheindeckung in den Farbtönen rot, rotbraun, grau oder ockerfarben in nicht hochglänzender Ausführung lehnt sich an die verwendeten, traditionellen Baumaterialien innerhalb des Quartiers und der nachbarlichen Gebiete. Reflektierende Steildächer könnten durch Sonneneinstrahlung Störungen auf die benachbarte Bebauung haben und eine negative Fernwirkung verursachen.

Bei geneigten Dachflächen mit Dachneigungen bis 17° sind zusätzlich auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie Gründächer zugelassen, da bei dieser geringen Neigung keine der oben erwähnten negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zur Verbesserung der Energiebilanz werden auch Energiepaneele als Eindeckung gestattet. Sonstige glänzende Materialien in Verbindung mit steileren Dachneigungen sind wegen ihrer Blendwirkung jedoch ausgeschlossen.

#### **4.7.4 Dachaufbauten**

##### **Gauben**

Aus Gründen einer wirtschaftlichen Nachverdichtung (Dachausbau) sind Dachgauben in einfachen Formen als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppegauben zugelassen. Die erlaubten Gaubenformen orientieren sich dabei an bereits im Ortsbild vorhandene Formen, die als nicht störend beurteilt werden. Bei Altbauten mit Dachneigung über 30° waren auch bisher im Dorfgebiet Gauben gestattet. Gauben sind in Größe, Anzahl und Situierung erlaubt, die sich dem Hauptdachkörper unterordnen. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben von 2,50 m, der Abstand untereinander von mindestens 1,25 m und zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens 2,00 m sichert ein relativ ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaften. Aus demselben Grund sind Dachgauben eines Gebäudes (auch bei Doppel- oder Reihenhäusern) in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig (auch bei Doppel- oder Reihenhäusern). Gauben dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht näher als 50 cm (senkrecht gemessen) an den Hauptfirst heranreichen.

##### **Quergiebel**

Auch Quergiebel haben sich im oberbayerischen Raum und im Gemeindegebiet eingebürgert und sind im Planungsgebiet im Sinne der besseren Ausnutzung der Dachgeschosse erlaubt. Die Gemeinde setzt deshalb fest, dass die kumulierte Breite aller Quergiebel maximal die halbe Gebäudelänge beanspruchen darf. Der Mindestabstand von 3,00 m zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) sichert ein optisch harmonisches Erscheinungsbild der Dachfläche. Zur wirtschaftlicheren Nutzbarkeit des Dachraums darf die Dachneigung des Giebels bis zu 5° steiler sein als die des Hautdaches.

##### **Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Der aus energetischer Sicht sinnvollen Installation von Energiepaneelen auf Dachflächen stehen oft ästhetisch unschöne, "ausgefranzte" Lösungen gegenüber. Deshalb wird empfohlen, die Solar- und Photovoltaikanlagen so anzuordnen, dass sie Rechteckflächen umschreiben, um dem Aufreißen einer ruhigen Dachlandschaft entgegenzuwirken. Abtreppungen und Aussparungen (z.B. um Kamine) sollen vermieden werden.

Das Aufständern von Anlagen ist aufgrund der neu gewährten, steileren Dachneigungen nicht mehr notwendig und aus ästhetischen Gründen nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Dachhaut bzw. parallel dazu zulässig, Abstände zur Dachhaut sind nur im Rahmen der zur Befestigung notwendigen Distanz zulässig.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind möglich, sofern sie städtebaulich vertretbar erscheinen und das Ortsbild nicht in einem unverhältnismäßigen Maß stören. Vorstellbar ist das auf Dachflächen ohne Fernwirkung in die freie Landschaft oder in das Ortsbild (z.B. auf niedrigen Nebengebäuden im Hinterliegerbereich).

Energiepaneele dürfen nur auf den Dächern errichtet werden, um eine übermäßige Bodenversiegelung im Planungsgebiet zu verhindern und um die Möglichkeit zu wahren, die nicht bebauten Flächen gärtnerisch zu gestalten.

##### **Antennen**

Um eine optisch ruhigen, harmonischen Straßenraum zu gewährleisten, dürfen Fernseh- und Rundfunkantennen jeglicher Art bei traufständigen Gebäuden nur auf der der Erschließungsstraße abgewandten Dachfläche ("hinter dem First") in einem Abstand von mind. 2,00 m vom First angebracht werden. Bei giebelständigen Gebäuden muss ein Mindestabstand von 5,00 m von der Außenseite der straßenseitigen Fassadenfront eingehalten werden. Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen, um die Dachflächen nicht durch unnötige Aufbauten zu verunzieren. Trotz dieser Vorgaben ist ein ungestörter Satellitenempfang möglich.

#### **4.8 Einfriedungen, Sichtschutz**

Dem Wunsch der Eigentümer, ihre Gärten zu öffentlichen Bereichen und Nachbargrundstücken hin aus Sicherheitsaspekten einzufrieden und vor fremden Einblicken zu schützen, soll zwar Rechnung getragen werden, aller-

dings soll dadurch nicht der Blick auf die Häuser völlig verstellt werden. Die Höhe der Einfriedungen wird deshalb mit maximal 1,20 m definiert. Einer "Einhausung" und "Anonymisierung" von Grundstücken wird damit entgegengetreten. Allein als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig. Sie können sinnvoll sein zur Sicherheit eigener Kinder oder Tiere oder um das Grundstück gegen verkehrsbedingte Einwirkungen zu schützen.

Falls kein Gehweg zwischen Grundstücksgrenze und Fahrbahn besteht, gewährleistet das Zurücksetzen der Einfriedungen um 0,50 m von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Straßen einen geordneten Winterdienst und trägt zu einem fließenden Verkehr bei. Diese Einschränkung ist den Anrainern für eine allgemein höhere Sicherheit im Straßenverkehr zuzumuten.

Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung können auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze - ausgenommen zu öffentlichem Verkehrsgrund - ruhige, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von max. 5,00 m pro Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern das Einvernehmen des Nachbarn besteht. Mauern als Einfriedung länger als 5,00 m dürfen nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen ausgeführt werden. Sie dürfen höchstens eine Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante aufweisen und sind mit einem ruhigen, verputzten Oberfläche auszuführen. Einer umlaufenden massiven Abschottung von Grundstücken, die nicht als städtebaulich wünschenswert betrachtet wird, wird damit entgegengetreten.

Die bestehenden Zäune im Ortsteil Surheim vermitteln ein vielfältiges, jedoch größtenteils harmonisches Bild. Festlegungen in der Satzung zum Material der Zäune beschränken sich auf den Ausschluss von Rohrmatten, Stacheldraht und Kunststoff. Vorgeschlagen werden traditionelle Holzzäune mit stehenden Latten, farblich unbehandelt.

Aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist ein Bodenabstand der Einfriedungen von mindestens 15 cm für die Mobilität von Kleintieren festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind lediglich massive Mauern.

#### 4.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Wahrung eines ruhigen Ortsbildes haben Neuverlegungen von Ver- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

Die vorhandene Erschließung in Bezug auf Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung ist als ausreichend anzusehen. Die Ver- und Entsorgung wird von folgenden Trägern gewährleistet:

Wasserversorgung:	Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe
Stromversorgung:	Bayernwerk Netz AG
Telefon und Internet:	DeutschenTelekom
Müllentsorgung:	vom Landkreis Berchtesgadener Land beauftragtes Abfallunternehmen
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

Unverschmutztes Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen Grundstücken in den Naturkreislauf (Versickerung) zurückgeführt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, über Wasserzisternen das Oberflächenwasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. für die WC-Spülung zu nutzen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist über vorhandene Hydranten gedeckt. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen (z.B. bei hinterliegenden Grundstücken) für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie mögliche Rettungswege sind bei Neuplanungen im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### 4.10 Grünordnung

Durch Grünordnung und Pflanzgebot sollen der Charakter eines durchgrünten Dorfes trotz der dichteren Bauweise erhalten bleiben und auch den Erfordernissen des Klimaschutzes, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (z.B. durch Dachbegrünung, vorgeschlagene, heimische Bepflanzung, ...)

Auf eine Ortsrandeingrünung wird verzichtet, da der Ortsrand später entsprechend der 18. Änderung des Flächennutzungsplans entlang der Böschung ca. 60 Meter östlich des Geltungsbereiches verlaufen soll.

#### 4.11 Pflanzliste

Die Pflanzungen sollen mit regionaltypischen, traditionellen und standortgerechten Arten erfolgen (s.a. Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz: "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze"). Die Pflanzliste hat nur Empfehlungscharakter.

##### Empfehlenswerte Sorten

- **Obstbäume** (Hochstämme)  
z.B. Apfel, Kirsche, Zwetschge, Birne

- **Hausbäume** (Großbäume, 20 - 30 m Wuchshöhe)  
z.B. Ahorn, Gemeine Esche, Linde, Eiche, Walnuss, Rotbuche
- **Mittelgroße Bäume** (10 - 20 m Wuchshöhe)  
z.B. Hainbuche, Feldahorn
- **Kleinbäume** ( - 10 m Wuchshöhe)  
z.B. Zierapfel, Kornelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Apfeldorn, Rotdorn, Kupferfelsenbirne
- **Sträucher und Hecken**  
z.B. Schlehe, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Hasel, Weißdorn, Kreuzdorn, Rose

#### 4.12 Werbeanlagen

Aggressive und auffällige Werbeanlagen können störend in einem Straßenbild sein. Ziel der Gestaltungsfestsetzungen für Werbeanlagen ist deshalb, dass sie nach Maßstab, Lage und ihrer Art der Beleuchtung ansprechend gestaltet sind, sodass durch sie nicht verunstaltend auf die Nachbarschaft wirken und Anwohner/Passanten sich durch eine blendende Beleuchtung nicht gestört fühlen. Aus diesen Gründen werden auch störende Häufungen von Werbeanlagen oder Fremdwerbungen nicht genehmigt.

### 5. Umweltbericht

#### 5.1 Einleitung

##### 5.1.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

##### 5.1.2 Beschreibung des Vorhabens

Durch eine maßvolle Erweiterung des Hauptortes Surheim werden noch nicht baulich genutzte Flächen vorwiegend für Wohnbebauung in Anspruch genommen.

##### 5.1.3 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, sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Südostoberbayern zu beachten.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2020, 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) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.

- 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).
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren (B.II.3.2 (Z)).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans am Rand des Hauptorts Surheim kann den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes weitgehend entsprochen werden.

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

## 5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach – Hügelland“. Das Relief wurde im Wesentlichen durch den Salzachgletscher geprägt.

Surheim liegt im Bereich eines würmeiszeitlichen Niederterrassenschotterfeldes. Laut Bodenschätzungskarte besteht der Untergrund überwiegend aus lehmigem Sand bzw. sandigem Lehm guter Zustandsstufe.

#### Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit einem gewissen Verlust an Freiflächen und zusätzlichen Bodenversiegelungen durch die bauliche Nutzung zu rechnen. Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung allerdings nicht zu befürchten.

Es sind somit baubedingt und betriebsbedingt nur mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit und anlagenbedingt durch kleinräumige Siedlungserweiterung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### 5.2.2 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit einer gewissen Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort in den Untergrund zu versickern. Die häuslichen Abwässer werden durch Anschluss an die Ortskanalisation entsorgt.

#### Auswirkungen:

Da das anfallende Niederschlagswasser versickert wird und nur eine maßvolle Erhöhung der Versiegelung zu erwarten ist, können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sehr gering gehalten werden. Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist aufgrund der Nutzung und der geregelten Ableitung des Schmutzwassers ebenso nicht zu befürchten.

Es wird daher insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

### 5.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung:

Das Areal wird bisher als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt. Über das Vorhandensein geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereichs ist nichts bekannt. Auch befinden sich im Änderungsbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete, die durch die bestehende oder künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Ca. 100 - 150 Meter nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Biotope:

- Biotop Nr. 8143-1096-001: Teich mit Schwimmblattvegetation südlich von Gerspoint; Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern.
- Biotop Nr. 8143-1068-003: Altgrasbrachen und Artenreiches Extensivgrünland zwischen Großgerstetten und Reit, artenreiches Extensivgrünland / kein LRT (100 %)

#### Auswirkungen:

Da der Geltungsbereich und seine nähere Umgebung aufgrund der bisherigen Nutzung keine große Artenvielfalt erwarten lassen und aufgrund des Abstands und der Art der Nutzung kein Einfluss der Bebauung auf die genannten Biotope zu erwarten ist, wird mit keinem nennenswerten Verlust an Pflanzen und Tieren gerechnet.

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden daher sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt als von einer geringen Erheblichkeit eingestuft.

### 5.2.4 Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim wird dem Klimabezirk „Oberbayerischen Alpenvorland“ zugeordnet. Charakteristisch sind die Stau- und Föhn effekte, die aufgrund der Luftströme durch die Alpen entstehen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 8°C. Die Jahresniederschlagsmenge schwankt zwischen 1100 und 1300 mm.

#### Auswirkungen:

Aufgrund des relativ geringen Umfangs der neu ermöglichten Bebauung unmittelbar an bereits bebauten Flächen sind kein gravierender Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Durch Baumaßnahmen entstehen gegebenenfalls temporäre Belastungen durch Staubentwicklung und Baumaschinen. Diese sind jedoch aufgrund ihrer beschränkten zeitlichen Wirkung als gering einzustufen.

Somit ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

### 5.2.5 Schutzgut Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Von der neu ermöglichten Bebauung sind landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen. Erholungsgebiete bzw. öffentliche Grünflächen werden hierfür nicht beansprucht.

Auswirkungen:

Vom neuen Baugebiet ausgehend sind aufgrund der zulässigen Nutzungen (WA) nur sehr geringe Emissionen zu erwarten. Auch das Verkehrsaufkommen wird nur geringfügig steigen.

Somit ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch und Siedlung auszugehen.

### 5.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an bereits bebaute Bereiche an und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Prägender als der Rand der Bebauung ist aber die ca. 60 Meter östlich vom Geltungsbereich gelegene Hangkante mit samt ihrem Bewuchs.

Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan wird nur der östliche Rand der Bebauung verschoben, die für das Orts- und Landschaftsbild prägenden Strukturen bleiben unverändert erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen dafür, dass sich die neuen Gebäude in ihrer Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

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

### 5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in dessen näheren Umgebung befinden sich Bau-, Boden- oder Naturdenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Sachgüter.

Auswirkungen:

Es wird von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

### 5.2.8 Wechselwirkungen

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

### 5.2.9 Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	gering	mittel	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	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

### 5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans könnte der Bereich nicht bebaut werden und der benötigte Wohnraum müsste andernorts geschaffen werden.

### 5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des Gesetzes (§14 BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. §15 BNatSchG). Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Für die Ermittlung der Eingriffe und des Ausgleichsflächenbedarfs wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet.

#### Vermeidungsmaßnahmen:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades (höhere Bebauung = höhere GFZ) (-3%)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen (-3%)
- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene (-3%)
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche (-3%)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (-3%)
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin. (-3%)

Eingriffsfläche	4.236 m <sup>2</sup>
Bewertung des Bestands (Intensivwiese):	3
Bauland Fläche	2.942 m <sup>2</sup>
GRZ	0,4
Ausgleichsbedarf	3.530 WP
Verkehrsfläche	1.101 m <sup>2</sup>
davon Bestand	630 m <sup>2</sup>
davon neu	471 m <sup>2</sup>
Faktor (Randstreifen, Stellplätze aus Rasengittersteinen)	0,75
Ausgleichsbedarf	1.060 WP
Vermeidungsmaßnahmen	- 18%
Summe Ausgleichsbedarf:	3.764 WP
Verbesserung Intensivwiese (3 WP) zu Obstwiese (8 WP)	5
Fläche:	193 m <sup>2</sup>
erzielter Ausgleich:	965 WP
verbleibend (Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde):	2.799 WP

### 5.5 Alternative Planungslösungen

Alternative Flächen stehen an den Hauptorten aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung. Die durch andere Bebauungspläne bzw. -änderungen ermöglichte Nachverdichtung bebauter Bereich reicht zur Deckung des Bedarfs nicht aus.

### 5.6 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wurden drei Beurteilungsstufen unterschieden – geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit. Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

## 5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die Umwelt betreffen, müssen überprüft werden. Gegebenenfalls müssen Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

## 5.8 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von insgesamt ca. 4.246 m<sup>2</sup> auf. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen zu Bauland werden, vorwiegend für Wohnbebauung. Durch die ermöglichte Bebauung ist mit zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen. Daher sind anlagenbedingt mittlere Auswirkungen und bau- und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Auf alle anderen Schutzgüter sind sowohl anlagenbedingt als auch bau- und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt zum Teil durch das Anlegen einer Obstwiese im Geltungsbereich und zum Teil zu Lasten des Ökokontos der Gemeinde. In Summe sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt daher von geringer Erheblichkeit.

## 6. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Planung sind

- Verlust von ca. 3.670 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche zu Gunsten von neu geschaffenen, notwendigem Bauland für Einheimische
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds, da aus einer landwirtschaftlichen Fläche Baufläche wird. Allerdings wird dieser Eingriff gemildert durch Vorgaben zur Grünstruktur und zum Versiegelungsgrad bei den Privatgrundstücken
- Moderate Erhöhung des Verkehrs durch die Schaffung von ca. 9 bis max. 18 neuen Wohnungen. Das bestehende Straßennetz kann den zusätzlichen Verkehr jedoch problemlos aufnehmen.
- Schaffung einer kleinen, neuen Obstwiese, die den Aufenthaltswert im neuen Gebiet steigert.
- Maßvolle Erweiterung des Ortsteils Surheim, Stärkung eines der Hauptzentren in der Gemeinde
- Wahrung des Ortsbildes durch gestalterische Festsetzungen in Anlehnung an die Bebauungspläne in der näheren Umgebung

### Planung

Architekturbüro Riedl  
Teisenbergstraße 2  
83416 Saaldorf-Surheim  
Tel 08654 66 557  
Email [architekt.riedl@t-online.de](mailto:architekt.riedl@t-online.de)