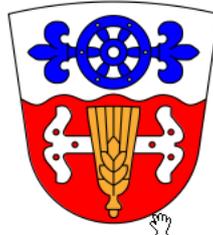


## GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



02. Änderung des Bebauungsplans

**“LOH“**

nach § 13a BauGB

Gemarkung Surheim • Ortsteil Surheim

## BEGRÜNDUNG

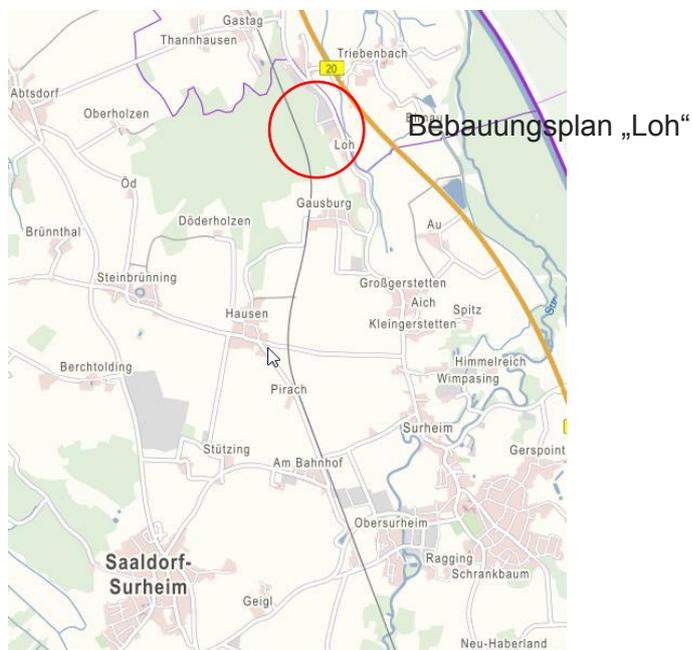
**Auftraggeber**    **Gemeinde Saaldorf-Surheim**  
Moosweg 2  
83416 Saaldorf-Surheim  
Telefon    +49 (8654) 63 07-0

**Planung**            **Dipl.-Ing. (FH) Sten Brunkel, Architekt**  
Franzosenhausweg 46  
4030 Linz  
Telefon    +43 (732) 370307502  
Handy     +43 (699) 17070460  
Email      sten.brunkel@ungersteel.com

Der Bebauungsplan „Loh“ ist in der Fassung vom 19.01.1995 (Urfassung der textlichen Festsetzungen) und 27.09.1994 (Planzeichnung) sowie der 01. Änderung vom 11.09.2013 (textliche Festsetzungen) und 10.09.2013 (Planzeichnung) rechtsverbindlich. Der Bau- und Umweltausschuss Saaldorf-Surheim hat in der Sitzung am 08.08.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Loh“ zum 2. Mal zu ändern.

Der zu ändernde Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 40.300,00 m<sup>2</sup> und betrifft die Flur Nr. 600, 600/1, 601, 714, 714/1, 715,716, 294, 599, 599/1, 595 und 594 Ortsteil Loh, Laufener Straße.

Grundlage ist die Planzeichnung des Dipl.-Ing.(FH) Sten Brunkel, Architekten in der Fassung vom 07.05.2018. Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.1995 (Urfassung der textlichen Festsetzungen) und 27.09.1994 (Planzeichnung) sowie der 01. Änderung vom 11.09.2013 (textliche Festsetzungen) und 10.09.2013 (Planzeichnung) hinfällig.



## 1. Lage des Gebiets, planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungsanlaß, bisherige Planungsentwicklung

Das bisherige Planungsgebiet liegt größtenteils im Nordosten der Gemeinde Saaldorf-Surheim, im Ortsteil Loh, im Bereich zwischen der Bahnlinie Mühldorf-Freilassing und der Kreisstraße BGL 2 (ehemalige B 20). Darüber hinaus liegt ein kleiner Teil des Planungsgebietes im Stadtgebiet Laufen, zwischen der Kreisstraße BGL 2 und dem Herrnbachl.

Der ursprüngliche Bebauungsplan (Urfassung) wurde als grenzübergreifender Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Saaldorf-Surheim und Gemeinde Laufen aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst den gesamten Gewerbebetrieb der Betonfertigteilmfirma. Die 01.Änderung zum Bebauungsplan beinhaltete Änderungen im Baugebiet SO 1 für die Errichtung eines neuen Wohn- und Bürogebäudes.

Anlass der Planaufstellung ist der aktuelle Erweiterungsbedarf des im Norden des Planungsgebietes seit Generationen ansässigen Gewerbebetriebes (Betonfertigteilmfirma). Will man den Betrieb an seinem derzeitigen Standort langfristig erhalten, so ist eine neue Werkhalle

(inkl. Härtekammer) für eine moderne, wettbewerbsfähige Produktionsanlage zur Herstellung von Filigrandecken und Hohlwänden unumgänglich. Die neue Werkhalle soll unmittelbar neben der Mischanlage situiert werden, um mit einer Kübelbahn diese direkt in die neue Werkhalle transportieren zu können. Die bestehende Produktionsanlage soll nur noch zur Abdeckung von Produktionsspitzen genutzt werden. Der Transport von der Mischanlage in die Werkhalle wird somit erheblich vereinfacht und reduziert.

Die Errichtung einer neuen Werkhalle ist jedoch nur auf der Grundlage einer Änderung vom Bebauungsplan genehmigungsfähig.

Der Bauausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in seiner Sitzung vom 08.08.2017 einen entsprechenden Beschluss gefasst (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

### **Städtebauliches Ziel der Planung**

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, die richtige Lage der neuen Werkhalle, die Einordnung in die Topografie (Höhenstaffelung) und die grundlegende Gliederung und räumliche Gestaltung der bebaubaren Grundstücksbereiche festzulegen.

Zudem wird durch die Bebauung eine kompakte Entwicklung des Gewerbebetriebes an dem räumlich begrenzten Standort angestrebt und die Möglichkeit zu schaffen durch eine moderate Erhöhung der Dichte (Maß der baulichen Nutzung) Wandhöhen und Baugrenzen auf das in solch einem Baugebiet übliche Maß anzupassen.

## **2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB**

Das Verfahren kann bei der 02.Änderung des Bebauungsplanes "Loh" angewandt werden,

- weil durch die Änderungen des Bebauungsplanes seine Grundzüge nicht berührt werden.
- weil die überplante Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO die Größe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Die Gesamtgröße der überplanten Grundstücke, Verkehrs- und Grünflächen beträgt ca. 18.200 m<sup>2</sup> und liegt somit unter dem festgesetzten Grenzwert.
- weil durch die Änderung vor allem der allgemeinen Forderung nach einer Nach- und Innenverdichtung entsprochen wird.
- weil die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches durch den Ausbau des örtlichen Gasthauses und dem geplanten Neubau des Hotelanbaus gewährleistet wird.

### **3. Beschaffenheit des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen.

Folgender Gebäudebestand ist im nördlichen Teil des Planungsgebietes (Flur Nr. 714, 714/1, 715 und 716) vorhanden:

- ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus (1 Wohneinheit) und 5 Garagen;
- ein 2-geschossiges Werkstattgebäude;
- eine eingeschossige Halle, in der Baustahllager und Zubereitung untergebracht sind;
- eine eingeschossige Werkhalle zur Fertigung von Betonteilen;
- ein 2-geschossiges Gebäude mit Klassieranlage und Garagen für Baumaschinen;
- eine PKW-Garage;
- eine Werkhalle Gebäude, in dem die Heizung für Betonteile untergebracht ist.

Der mittlere Bereich des Planungsgebiets (Flur Nr. 715) wird überwiegend als offene (z.T. versiegelte, z.T. unversiegelte) Lagerfläche für Baumaterialien und Betonfertigteile genutzt.

Im südlich anschließenden Bereich (Flur Nr. 600) wurde eine Werkhalle zur Herstellung von Betonfertigteilen und Liaporsteinen sowie eine Mischanlage mit 3 Silos errichtet. Weiterhin ist hier die Errichtung eines freistehenden Waagehäuschens mit Büro vorgesehen.

Auf der Lagerfläche neben der bestehenden Werkhalle soll nunmehr eine neue Werkhalle mit Härtekammer zur Produktion von Filigrandecken und Hollowänden errichtet werden. Aus diesem Grund wurde das Baufeld in Richtung der westlichen Grundstücksgrenze erweitert.

Die Erschließung des Gewerbebetriebs erfolgt derzeit über die Kreisstraße BGL 2, die das Planungsgebiet im Osten tangiert bzw. im südlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung durchschneidet: 2 Zufahrten münden direkt in die Kreisstraße, eine Zufahrt führt über einen Feld- und Waldweg (Flur Nr. 721) zur Kreisstraße und die Stichstraße (Flur Nr. 601). Weiterhin sind 2 Grundstückszufahrten vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt auf der Terrasse zwischen zwei Hangkanten: westlich der bestehenden Gebäude bzw. westlich der Umgriffsgrenze steigt das Gelände z.T. relativ steil an; östlich der Kreisstraße fällt es steil ab. Durch die gute Eingrünung wirkt der Betrieb sich nicht störend auf das Landschaftsbild aus. Im Bereich von Flur Nr. 716 reicht der Wald von Westen her bis an die bestehenden Betriebsgebiet heran. Im Bereich von Flur Nr. 715 bildet die Waldgrenze zugleich die westliche Grenze des Planungsgebiets. Entlang der Kreisstraße ist, vor allem im nördlichen Bereich des Betriebs, eine dichte Eingrünung vorhanden.

### **4. Planungskonzept**

Die Planung zielt darauf ab, durch Ausweisung von neuen bebaubaren Flächen für Produktions- und Lagergebäude den Erhalt des bestehenden Betriebs an diesem Standort langfristig zu sichern und die Eingriffe in den Naturhaushalt so weit wie möglich zu reduzieren.

Die neue Produktionshalle soll neben der bestehenden Produktion von Liaporsteinen und der Mischanlage angeordnet werden, dass minimale Wege zur Mischanlage (Bestand) die Folge sind.

Die damit verbundene moderate Erhöhung der GRZ und die Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen ist auch dem Wunsch der Gemeinde nach einer kompakteren, dichteren Gebäudestruktur geschuldet. Auch im Sinne von einem effizienten Flächenverbrauch ist die

Verdichtung der Alternative von neuen Baugrund-Erschließungen an den Ortsrändern vorzuziehen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan fallen die Baugrenzen in der Regel mit den vorhandenen Bebauungen zusammen, Erweiterungen sind trotz großzügiger Grundstücke nicht möglich. Im Sinne einer gewünschten Neubaus einer Werkhalle werden die Baugrenzen auf ein moderates und einem Sondergebiet angepasste Maß vergrößert.

Die im Vergleich zur ursprünglichen Planung großzügigeren Baufenster eröffnen für die Bauwerber einen Spielraum hinsichtlich der Situierung neuer Gebäude bzw. Erweiterung vorhandener Anlagen. Sie erleichtern es, Gebäudeneubauten und -erweiterungen im Freistellungsverfahren zu genehmigen, die Bewilligung also hinsichtlich zeitlichen und finanziellen Aufwands zu minimieren.

Dabei beschränken sich die Änderungen ausschließlich nur die Gemeinde Saaldorf-Surheim und haben auf das Gemeindegebiet Laufen keinerlei Auswirkungen.

## **Bebauung**

Das Planungsgebiet ist aufgeteilt in drei Baugebiete SO 1, SO 2 und SO 3, an die unterschiedlichen Anforderungen hinsichtlich der Nutzung und somit auch an die Gestaltung gestellt werden. Die Ausweisung als Sondergebiete ist erforderlich, da sich die Planungsgebiete wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden:

In SO 1 sind, von Norden nach Süden gestaffelt, folgende Nutzungen unterzubringen: Werkstatt, Baustahllager, Zubereitung, Fertigung, Klassieren. Die für die vorgenannten Nutzungen erforderlichen Gebäude haben bis zu 2 Vollgeschosse und Wandhöhen von bis zu 8,0 m. Hier soll durch die ursprüngliche Bebauungsplanung lediglich der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund des hohen Anteils an Waldflächen wurde eine für Gewerbegebiete relativ niedrige GRZ von 0,3 ursprünglich festgesetzt. Neben den Gebäudeflächen wurden auch Verkehrs- und Lagerflächen mitberücksichtigt, so dass die GRZ auf 0,7 angehoben wurde. Auf die Festsetzung einer GFZ wird hier - wie auch in SO 2 und SO 3 - verzichtet, da die 2-geschossigen Gebäude nur eine sehr untergeordnete Rolle im Verhältnis zur Gesamt-Baumasse einnehmen.

SO 2 soll im nördlichen Bereich (Flur Nr. 715) - wie bisher - zu Lagerzwecken genutzt werden. Der hier eingetragene Teich soll auch weiterhin zur Kieswäsche genutzt werden. Im südlichen Bereich ist eine bestehende Werkhalle zur Herstellung von Betonfertigteilen und Liaporsteinen, eine Mischanlage mit 3 Silos errichtet. Weiterhin ist ein Baufeld für die Errichtung eines einzelstehenden Waagehäuschens mit Büro vorgesehen. Hier sind für den Betriebsablauf teils 1, teils 2 Vollgeschosse und Wandhöhen von ca. 8,5 m bzw. von 14 m bis 15 m für die Silos / die Mischanlage erforderlich. Westlich der Werkshallen soll zukünftig eine neue Produktionshalle mit Härtekammer zur Herstellung von Filigrandecken und Hohlwänden errichtet werden. Für den Betriebsablauf ist ein 1-geschossiges Gebäude und Wandhöhen von ca. 8,5 m bzw. von 13 m sowie bis 15 m für die Härtekammer erforderlich. Die hier festgesetzte GRZ wurde für ein Gewerbegebiet übliches Maß von 0,9 erhöht. Das Sondergebiet SO 2 soll der Erweiterung des bestehenden Betriebes in SO 1 dienen.

In SO 3 sind folgende Nutzungen unterzubringen: Wohnen, Büro. Es werden insgesamt nur 2 Wohnungen zugelassen, um die anfallende Abwassermenge auf ein Minimum zu beschränken. Die Wohnungen waren bereits Bestandteil der Satzung vom 19.01.1995 gewesen und wurde in die aktuelle Satzung wiederaufgenommen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen in den Sondergebieten sind die zulässigen Wohnungen städtebaulich vertretbar. Die für die vorgenannten Nutzungen erforderlichen Gebäude haben bis zu 3 Vollgeschosse und Wandhöhen von bis zu 10,0 m.

Die neue Werkhalle soll hinter den bestehenden Werkhallen in Richtung Wald angeordnet werden. Die neue Werkhalle wird im Süden und Osten von der bestehenden Produktionshalle mit Mischanlage und Silo verdeckt. Im Westen befindet sich ein steil ansteigendes und bewaldetes Grundstück, welches ebenfalls die neue Produktionshalle

verdeckt. Die Halle ist daher kaum sichtbar und wird somit in das Orts- und Landschaftsbild gut integriert.

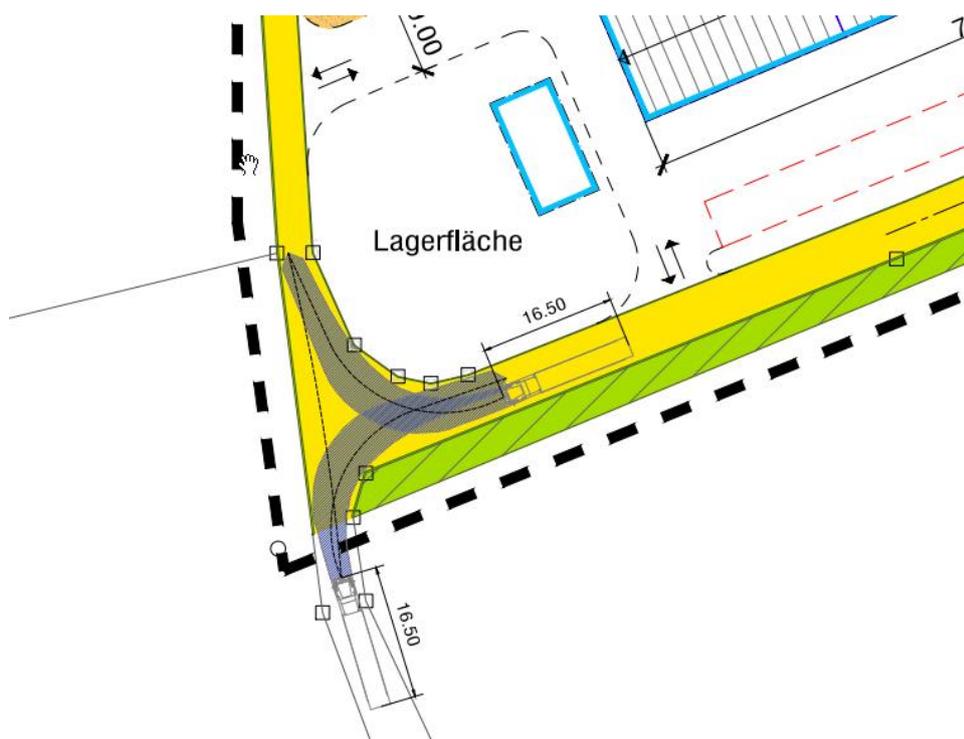
Aus Sicht des Immissionsschutzes wird es keine Veränderung der bestehenden Situation geben. Ausschlaggebend hierfür ist, dass die Lärmemissionen aus den Betriebsabläufen der neuen Werkhalle viel niedriger sind, als in den bestehenden Werkhallen. Zudem wurde die neue Werkhalle im Baugebiet von SO 2 geplant, um den Abstand zu den Anwohnern nördlich des Planungsgebietes so groß wie nur möglich zu halten.

Aufgrund der artverwandten Nutzungen in den Sondergebieten mit GE + MI ist die Anwendung des entsprechenden Abstandsflächenrechts städtebaulich vertretbar. Besonders auch unter dem Gesichtspunkt von sparsamen Umgang von Grund und Boden. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Erschließung

Das Planungsgebiet wird erschlossen über die Kreisstraße BGL 2 und über eine hiervon abzweigende öffentliche Stichstraße. Von hier aus führen Grundstückszu- und -ausfahrten in SO 2 und weiter über eine private Erschließungsstraße in SO 1. In SO 1 werden 2 weitere Zu- und Ausfahrten direkt zur Kreisstraße festgesetzt, die die PKW-Stellplätze und Garagen für Betriebspersonal und Bewohner erschließen und nicht durch LKW genutzt werden dürfen.

Der früher bestehende öffentliche Feld- und Waldweg (Flur Nr. 721 östlicher Teil) wurde bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes „Loh“ aufgelassen und durch die vorgenannte Stichstraße (am südlichen Rand von Flur Nr. 600) ersetzt. Diese wurde über Fl. Nr. 601 nach Norden verlängert und bindet an den bestehenbleibenden Waldweg (Fl. Nr. 721 westlicher Teil) an. Die am Einmündungspunkt in den Waldweg vorhandene Wendemöglichkeit für den forstwirtschaftlichen Verkehr wurde, in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern verkleinert. Weiterhin wird eine Wendemöglichkeit im Kreuzungsbereich Flur Nr. 601 (südwestliches Eck des Bebauungsplanes) als Ersatzfläche geschaffen.



Begründung

Bei der Einmündung der neuen Stichstraße in die Kreisstraße wäre zur Verbesserung der Verkehrssicherheit eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Kreisstraße sinnvoll. In jedem Falle ergibt sich aber im Hinblick auf die Verkehrssicherheit auch so eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand. Aufgrund der vorgegebenen Sichtdreiecke ist die Verkehrssicherheit als gesichert anzusehen.

Beidseits der Kreisstraße ist ein jeweils 15 m tiefer Streifen als nicht zu bebauende Fläche festgesetzt, wobei dieser nicht ausgehend vom Fahrbahnrand gemessen wurde, da die Lage der Fahrbahn nicht genau bekannt ist, sondern ausgehend von den Grundstücksgrenzen der Kreisstraße (Fl. Nr. 294). Diese Flächen sind - soweit sie nicht im Sondergebiet liegen - als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

## **Grünordnung**

Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund des §13a Abs. 2 Ziff. 4 und Abs. 3 Ziff. 1 BauGB nicht erforderlich.

Ein Gutachten bezüglich des Artenschutzrechts nach dem BNatSchG ist nicht erforderlich. Aufgrund der besonderen Lage des Planungsgebietes (Leitenhang der Salzach) könnten zwar Lebensräume von Amphibien oder der Zauneidechse betroffen sein. Dieser Situation wurde aber bereits im bestehenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Am Fuß des Leitenhanges wurden deshalb bereits eine Wasserfläche sowie Grünflächen in die Planung aufgenommen.

Die Verwendung von Fichten wird für sämtliche Pflanzmaßnahmen ausgeschlossen, da der angrenzende Wald Befallsgebiet der Fichtenblattwespe ist.

In Bereichen in denen der Sicherheitsabstand zwischen Wald- und Baugrundstück nicht eingehalten wird, soll die Tragkonstruktion der Gebäudefassade aus Sicherheitsgründen entsprechend verstärkt werden.

## **5. Immissionsschutz**

Die Lärmemissionen aus den bestehenden Werkhallen wurden bereits in einem abgeschlossenen immissionsschutzrechtlichen Verfahren genehmigt und sind entsprechend umgesetzt.

Lärmimmissionen aus der neuen Werkhalle richten sich nach der Schalltechnischen Untersuchung TÜV SÜD vom 09.04.2018. Die hier festgelegten Emissionsschutzkontingente  $L_{EK}$  wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 19.01.1995 (Urfassung der textlichen Festsetzungen) übernommen.

Kein schalltechnisches Problem stellt auch der LKW-Verkehr auf dem Betriebsgelände dar. Hier ist besonders im Bereich von SO 1 zum Schutz der im Nordwesten des Betriebs gelegenen Wohngebäude eine Lärmschutzeinrichtung entlang der Kreisstraße erforderlich, die in Form einer Lärmschutzwand in Teilabschnitten bereits errichtet wurde. Da für die Genehmigung der Betriebserweiterung ohnehin ein immissionsschutzrechtliches Verfahren durchzuführen ist, werden Art und Umfang der Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen dieses Verfahrens festgelegt. Die bisherigen Emissionskontingente wurden in die Planung übernommen und sind weiterhin als ausreichend anzusehen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die beiden Zu- und Ausfahrten in SO 1 nicht durch LKW-Verkehr genutzt werden dürfen. Durch diese Maßnahmen wird auch eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand erreicht.

## 6. Technische Infrastruktur

Für die Stromversorgung des Betriebs ist eine Trafostation vorhanden, die in SO 2, in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße, errichtet wurde.

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt derzeit durch die Stadt Laufen. Sie könnte aber auch durch den Zweckverband Surgruppe übernommen werden.

Da der Betrieb im SO 2 nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist, wird zur Auflage gemacht, dass die für die Sozialräume notwendigen Sanitäreinrichtungen über eine Kleinkläranlage zu entwässern sind. Die Bereiche des SO 1 und SO 3 sind an das Kanalnetz der Stadt Laufen angeschlossen. Weitere Anlagen oder Nutzungen, durch die Abwasser anfallen könnte, werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Oberflächenwasser des bestehenbleibenden Waldweges auf Fl. Nr. 721 (westlicher Teil) ist im Bereich von SO 2 ordnungsgemäß zu entsorgen (z.B. Versickerung).

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Da der Wendepunkt an der Waldeinfahrt (Zt. auf Flur Nr. 601) verkleinert und an den Südwesten des Planungsgebietes verlagert werden soll, sind zur Realisierung der Planung

Baugebiet	Nettobauland (qm)	festgesetzte GRZ	max. GR Gebäude (qm)	max. GR Gebäude, incl. Stellplätze, Zufahrten etc. (qm)
SO 1	13.800	0,70	2.613	9.660
SO 2	24.000	0,90	8.038	21.600
SO 3	2.500	0,30	514	750
Summe	40.300		11.165	32.010

bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Anzahl der Stellplätze wurde für die gewerblichen Anlagen mit Verweis auf die Stellplatzordnung nach BayBO und für die Wohnungen mit der Festlegung von 2 Stellplätzen je Wohnung ausreichend bemessen.

## 8. Städtebauliche Daten

Baugebiete:	ca.	4,03 ha
öffentliche Verkehrsflächen:	ca.	0,51 ha
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	ca.	0,82 ha
landwirtschaftl. Fläche (von Bebauung freizuhaltende Flächen entlang der BGL 2)	ca.	1,04 ha
Planungsgebiet insgesamt	ca.	6,40 ha

## 9. Allgemeine Auswirkungen

Die vorgenannten Änderungen sind mit den städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung von Surheim vereinbar, ihre Auswirkungen in städtebaulicher Sicht sind unbedeutend, negative Auswirkungen sind nicht erkennbar. Die nachbarlichen Interessen sind durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt, so dass die Bebauungsplanänderung vertretbar ist.

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst. Auf eine vollständige Begründung der Urfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde verzichtet.

Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund des §13a Abs. 2 Ziff. 4 und Abs. 3 Ziff. 1 BauGB nicht erforderlich.

Saaldorf-Surheim, den 08. August 2018

.....  
Bernhard Kern, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Saaldorf-Surhe