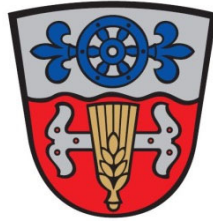


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

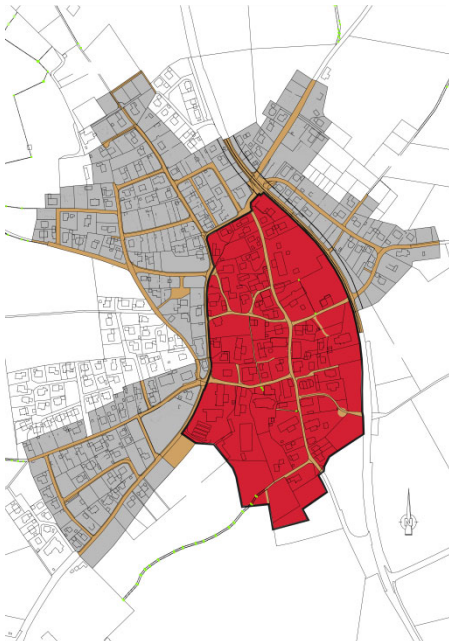


Neuaufstellung des Bebauungsplanes ,Saaldorf Altdorf‘ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

~~Stand: 02.12.2020~~

Stand: 12.08.2021



Auftraggeber:

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Moosweg 2 - Saaldorf
D-83416 Saaldorf-Surheim

Planung:

Eva Weber Architektin und Stadtplanerin

Mühlwiesenweg 15
D - 83367 Petting

Fon 08686 1333 Fax 08686 8118
Email: weber.petting@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

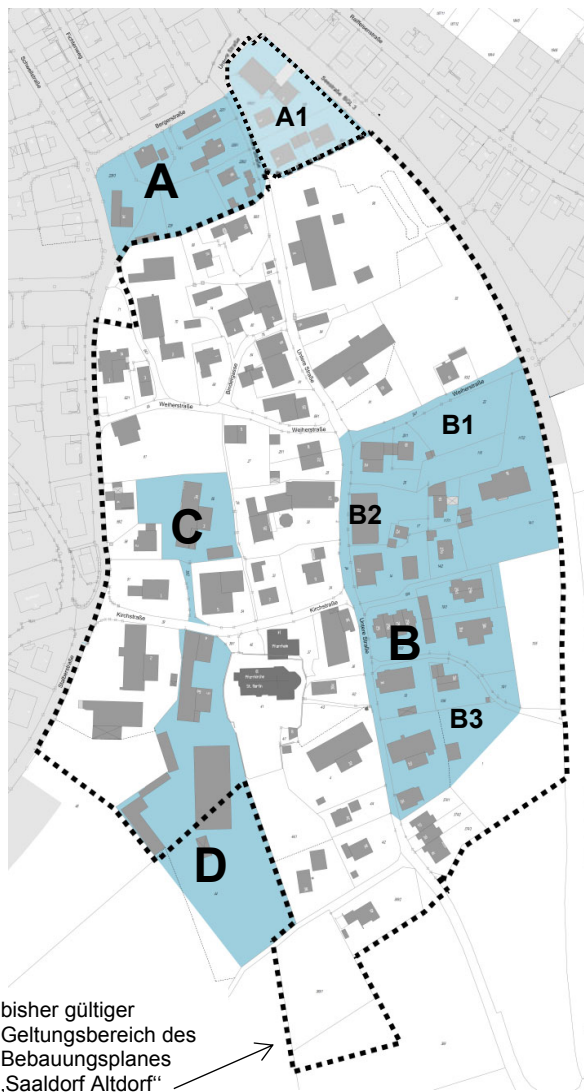
1	Anlass und Zweck der Planung.....	3
2	Ziele und Entwicklungsabsichten der Gemeinde.....	4
3	Wahl des Aufstellungsverfahrens und geplanter Geltungsbereich	4
4	Vorprüfung des Einzelfalles (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB).....	6
5	Übergeordnete Planungen	10
5.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	10
5.2	Flächennutzungsplan.....	12
5.3	Ortsentwicklungsplan.....	14
6	Beschreibung des Plangebietes.....	14
6.1	Naturraum, Landschafts- und Ortsbild	14
6.2	Böden, Wasserhaushalt, Klima	15
6.3	Freiflächen und Grünstrukturen	16
6.4	Denkmalschutz	17
6.5	Erschließung.....	18
6.6	Derzeitige planungsrechtliche Situation	19
7	Planung	21
7.1	Konzept.....	21
7.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
7.2.1	Geltungsbereich	21
7.2.2	Art der baulichen Nutzung	22
7.2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	22
7.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen , Stellung der baulichen Anlagen.....	25
7.2.5	Abstandsflächen	27
7.2.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	27
7.3	Bauliche Gestaltung.....	28
7.3.1	Gelände.....	28
7.3.2	Stellplätze und Garagen	28
7.3.3	Gebäudeform- und Gebäudegestaltung	28
7.3.4	Dachform und Dachgestaltung	29
7.3.5	Dachaufbauten	30
7.3.6	Einfriedungen, Sichtschutz	31
7.4	Grünordnung.....	31
7.5	Verkehr	33
7.6	Ver- und Entsorgung.....	33
7.7	Niederschlagswasser.....	34
8	Immissionen	34
8.1	Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft	34
8.2	Anlagenlärm Gewerbe	36
8.2.1	Bäckerbetrieb - Schwellstraße 3.....	36
8.2.2	Gasthaus mit Metzgerei - Untere Straße 24	37
8.3	Verkehrslärm	38
9	Denkmalschutz.....	39
10	Brandschutz	41
11	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	41
12	Altlasten	41
13	Flächenbilanz	41
14	Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen der Planung	44

1 Anlass und Zweck der Planung

In der Gemeinde Saaldorf-Surheim besteht, auch bedingt durch die günstige Lage zu den regionalen Verdichtungskernen Freilassing und Salzburg eine anhaltend hohe Nachfrage an Wohnraum durch die einheimische Bevölkerung. Dieser Bedarf soll nicht mehr vorrangig durch Ausweisung neuer Bauflächen an den Ortsrändern, sondern in erster Linie durch eine kompakte Innenentwicklung der Hauptorte gedeckt werden, um vor allem die Dörfer mit lebendiger Ortsmitte als Herz und Gesicht der ländlichen Region langfristig zu bewahren.

Als Schwerpunkt der städtebaulichen Planung sind von der Gemeinde bereits mehrere Bebauungspläne mit dem Ziel der Nachverdichtung überarbeitet und neu aufgestellt worden. Für die Ortsmitte von Saaldorf besteht derzeit noch der Bebauungsplan aus den 60er Jahren, welcher eine zeitgemäße Innenentwicklung in nur sehr begrenztem Umfang zulässt. Daher hat die Gemeinde in seiner Sitzung am 26.05.2020 die Aufhebung des gültigen Bebauungsplanes und dessen Neuaufstellung beschlossen.

Ursprünglich hatte die Gemeinde Saaldorf-Surheim aufgrund konkreter Anfragen, die jeweils eine Bebauungsplanänderung erfordert hätten, in der Sitzung vom 10.04.2018 beschlossen, die anstehenden Änderungen in einem Bauleitplanverfahren mit vier separaten Änderungsbereichen durchzuführen:



Da die gesamte umliegende Bebauung (grau dargestellt) in den letzten Jahren städtebaulich über qualifizierte Bebauungspläne neu geordnet wurde, war geplant, auch das nach § 34 BauGB verbleibende Gebiet **A** in die Änderungsplanung miteinzubeziehen. Die Grundstücke östlich der Unteren Straße (A1) sind bereits seit der 5. Änderung Bestandteil des Bebauungsplanes „Saaldorf Altdorf“.

Im Änderungsbereich **B** war der Bau eines sozialen Wohnbauprojektes in kommunaler Hand (B1) geplant. Ferner lagen konkrete Anfragen für einen Ersatzbau (B2) sowie für die Errichtung eines Wohnhauses (B3) vor.

Auch für den Änderungsbereich **C** lag der Gemeinde bereits ein Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau mit Nutzungsänderung in Wohnungen vor.

Für den landwirtschaftlichen Betrieb im Änderungsbereich **D** waren zu jenem Zeitpunkt die Erweiterung der Stallung und der Neubau einer Strobergehalde geplant. In diesem Zusammenhang sollte auch die Stallung außerhalb des Geltungsbereiches, für welche in einem früheren Freistellungsverfahren eine Befreiung bzw. erteilt wurde, miteinbezogen werden.

Zwischenzeitlich musste das Konzept für den kommunalen Wohnungsbau (B1) bis auf weiteres zurückgestellt werden. Lediglich zum Zweck der Errichtung eines Wohnhauses (B3) wurde mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes ein eigenes Verfahren durchgeführt. Für die geplante Stallerweiterung (D) läuft derzeit ein Baugenehmigungsverfahren. Zum Vorhaben im Bereich C liegt der Gemeinde eine Anfrage in geänderter Form vor.

Zu den genannten Planungen sind mittlerweile weitere Anfragen für Bebauung außerhalb der eng gefassten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den 90er Jahren bei der Gemeinde eingegangen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Ortskern wurde daher der Beschluss vom 10.04.2018 zur Änderung aufgehoben und in der Sitzung am 26.05.2020 stattdessen die Aufhebung, Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Saaldorf Altdorf“ beschlossen.

2 Ziele und Entwicklungsabsichten der Gemeinde

Als besonderes Merkmal des Altdorfes soll die gewachsene dörfliche Struktur mit ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. Dabei sind maßgebliche Blickbeziehungen, besonders zur Dorfkirche zu sichern.

Die Landwirtschaft bildet das wesentliche Element des dörflichen Charakters und ist Träger vieler Landschaftspflegemaßnahmen. Daher sind die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig, jedoch auch unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Die Nachverdichtung des Altdorfes im Sinne einer flächen- und ressourcensparenden Innenentwicklung bildet einen weiteren Schwerpunkt der Bauleitplanung. Sie bietet sich vor allem in Richtung der angrenzenden Wohngebiete hin an. Der historische Ortskern um die Kirche soll von dichter Bebauung so weit als möglich freigehalten werden.

Für einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft sollen vorhandene Ortsränder erhalten und weiterentwickelt sowie nicht mehr intakte Ortsränder durch entsprechende Bepflanzung verbessert werden.

Überwiegend sollen im Altdorf vorhandene Bau- und Dachformen fortgeführt werden, da sie den ortstypischen Charakter der Bebauung sichern. Jedoch sollen auch zeitgemäße Gestaltungsmerkmale aus den umliegenden Wohngebieten miteinfließen

Im Übrigen sollen im Bebauungsplan Festsetzungen nur in dem notwendigen Maß getroffen werden, dass die vorgenannten Ziele langfristig umgesetzt werden können und künftig Änderungen, Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erwartet werden müssen.

3 Wahl des Aufstellungsverfahrens und geplanter Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Saaldorf Altdorf“ soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine **zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung** oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Entsprechend dem Anlass, Ziel und Zweck der Bauleitplanung umfasst der vorgesehene Geltungsbereich sowohl den alten Bebauungsplan „Saaldorf Altdorf“ aus den 90er Jahren, als auch den bisher noch nicht überplanten Bereich nach § 34 BauGB südlich der Bergerstraße sowie größtenteils bereits befestigte, bzw. bepflanzte Flächen im Süden zur Entwicklung der Landwirtschaft und zur Sicherung des Ortsrandes.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich **133.179 m²** und teilt sich in folgende Flächen auf:

Geltungsbereich [m ²]	Verkehrsflächen [m ²]	Grünflächen [m ²]	Nettobauland [m ²]
133.179 m²	9.663	36.531	86.985

Die Überbaubarkeit der Bauflächen soll über die Festsetzung einer GRZ geregelt werden. Zur Ermittlung der Grundfläche ist nach § 19 Abs.2 BauNVO das Nettobauland heranzuziehen. Die festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen bleiben dabei außer Betracht.

Nach der Flächenbilanz (Nr. 10 der Begründung) ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Grundflächenzahlen eine max. mögliche Grundfläche einschl. Überschreitung bis zu 50 v.H. nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO von **45.962 m²**.

~~Ausgehend von einer zulässigen GRZ 0,40 der wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche bei einer Nettobaufläche von 87.505 m² deutlich überschritten. Eine Überschreitung des oberen Schwellenwertes von 70.000 m² kann jedoch auch unter Berücksichtigung einer Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und unter Berücksichtigung der versiegelten Verkehrsflächen ausgeschlossen werden.~~

Aufgrund des Erreichens des Schwellenwertes von 20.000 m² der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB ist jedoch für das Verfahren nach § 13a BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich.

→ Vorprüfung siehe Nr. 4 der Begründung

Da besonders die ansässigen Betriebe jetzt schon durch Hofzufahrten, Fahrsilos oder im Fall der Gaststätte durch Parkplätze einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, ist zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Betriebe als auch im Sinne einer Nachverdichtung mit erhöhtem Stellplatzbedarf die zusätzliche Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, die dem Zweck des Gebietes dienen (§14 BauNVO), unerlässlich.

Um das Verfahren nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 beizubehalten, darf allerdings diejenige Grundfläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, den oberen Schwellenwert von 70.000 m² nicht übersteigen.

Die max. mögliche Überschreitung der GRZ bis zur Obergrenze von 0,8 beträgt lt. nachstehender Tabelle (unter Bezug auf die Flächenbilanz Nr.10 der Begründung) **69.588 m²** und bleibt knapp unter dem oberen Schwellenwert.

Nettobauland [m²]	max. mögliche Grundfläche		
	mögl. Grundfläche anhand der zul. GRZ [m²]	mögliche Überschreitung um bis zu 50 v.H. für Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO [m²]	zusätzlich mögliche Überschreitung in m² für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
86.985	30.641	15.321	bis zu 0,80
	45.962		23.626
	69.588		

In der Stellungnahme des Landratsamtes (AB 311.1 BLP 57-2021) zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von der unteren Baubehörde in Frage gestellt, ob der Bebauungsplan nach überschlägiger Einschätzung bei einem potentiell zulässigen Versiegelungsgrad aller Bauflächen von 80% nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, bzw. im Hinblick auf §1ff BauGB noch städtebaulich vertretbar und rechtfertigbar ist.

Die untere Naturschutzbehörde hat zum Planungsstand v. 02.12.2021 jedoch keine erheblichen Bedenken geäußert.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die festgesetzten privaten Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild die Ein- und Durchgrünung des Gebietes weiterhin gesichert wird, diese privaten Grünflächen dann aber zur Ermittlung der Grundfläche nicht mehr herangezogen werden können. Unter Einbeziehung der privaten Grünflächen in das Nettobauland (wie sonst üblich) ergäbe sich lediglich eine durchschnittliche GRZ II von 0,64:

Nettobauland [m²]	private Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes [m²]	max. mögliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO [m²]
86.985	21.284	69.588
108.269		

Selbst bei einer konsequenten Ausnutzung der maximal zulässigen GRZ-Überschreitung bei allen Baugrundstücken würde dieser Versiegelungsgrad im Geltungsbereich von 0,64 deutlich weniger als die für das Bauland n. § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze von 0,80 betragen. Zudem sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, so dass der tatsächliche Versiegelungsgrad im Geltungsbereich noch wesentlich geringer gehalten wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann - trotz der hoch anmutenden maximalen Versiegelung von 80% des Nettobaulandes - den Zielen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB entsprochen werden, zumal durch die Innenentwicklung mit Nachverdichtung zusätzliche Straßenverkehrsflächen eingespart werden.

4 Vorprüfung des Einzelfalles (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB)

Kriterien gem. Anlage 2 BauGB			überschlägige Prüfung				
1.	Merkmale des Bebauungsplanes						
1.1	Ausmaß, indem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.		erheblich		möglicher- weise erheblich	X	uner- heblich

1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst		erheblich		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung		erheblich		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme		erheblich		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften		erheblich		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete						
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtl. betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung v. Umweltqualitätsnormen u. Grenzwerten		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.6	Besonders geschützte Gebiete						
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.6.2	Naturschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.6.3	Nationalparke		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.6.4	Biosphärenreservate u. Landschaftsschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich

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

Überschlägige Einschätzung:

Der Bebauungsplan führt nach überschlägiger Einschätzung **nicht** zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Es besteht somit keine Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung:

Kurzcharakterisierung des Bauleitplanung: Überarbeitung und Neuauftellung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung von bereits befestigten Flächen und einem Gebiet nach § 34 BauGB.

Kurzcharakterisierung des Geltungsbereiches: Das Plangebiet wird überwiegend bestimmt durch eine dörflich geprägte Bebauung mit versiegelten Verkehrsflächen sowie Grünflächen und Gehölzbeständen.

1.	Merkmale des Bebauungsplanes	
1.1	Ausmaß, indem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.	Dorfgebiet mit insgesamt 87.792 m² Netto-Baufläche. Die festgelegten Grundflächenzahlen (GRZ) ermöglichen (zuzgl. einschl. Überschreitung bis zu 50% für Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO) einschl. der öffentlichen Erschließung und bezogen auf das Nettobauland eine mögliche versiegelte anrechenbare Grundfläche von 56.537 69.588 m ² . Für den gesamten Geltungsbereich beträgt unter Anrechnung der vorh. öffentl. Erschließung, die max. mögliche Versiegelungsrate 0,59

1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der regionale Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes als Siedlungsstruktur Dorfgebiet mit Wohngebiet im Norden sowie umgebende Grünflächen dar. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB angepasst und aus dem wirksamen FNP entwickelt.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Berücksichtigung der Umweltbelange im üblichen Umfang erforderlich.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Bei Geruchsemissionen von Hofstellen auf die dörfliche Wohnbebauung ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnnutzung aus einem historisch gewachsenen Ortskern mit dem Neben- und Miteinander von Wohnen und Höfen entwickelt hat. Geruchsemissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Dorf als ortsüblich angesehen werden.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Durch bereits bestehende und intensiv genutzte Bebauung ergeben sich keine Hinweise, die innerhalb des Gebietes eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfordern würden.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Innerhalb der Bebauung kommt es zu keiner erheblichen Umgestaltung. Gegenüber der bereits bisher rechtskräftig zugelassenen Nutzungsart ergeben sich keine wesentlichen unumkehrbaren Auswirkungen.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	Nicht erkennbar
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Auswirkungen hinsichtlich des Bodens durch Neuversiegelung; Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Süden durch Ausdehnung der Bebauung
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Natur, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.

2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Biosphärenreservat Berchtesgadener Land; Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landes-Wasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß §31b des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orts- und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.	Gegenüber dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die folgenden verzeichnete Denkmäler zu erwarten: • D-1-72-130-1, Pfarrkirche St.Martin • D-1-72-130-1, Kriegerdenkmal • D- 1-72-130-8, Lechschmidkapelle • D-1-72-130-7, Getreidekasten • D-1-72-130-6, Wohnstallhaus Untere Straße 20 • D-1-72-130-9, Beckbauernzuhaus Weiherstraße • Bodendenkmal Nr. D-1-8143-0229, Untertägige Befunde im Bereich Pfarrkirche St. Martin und ihrer Vorgängerbauten

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan Südostoberbayern (RP18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum und ist im RP 18 als Tourismus- und Erholungsgebiet „Salzachhügelland mit Waginger-Tachinger See und Rupertiwinkel“ ausgewiesen.

Im näheren Umland des Ortes befinden sich weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Überschwemmungsgebiete. Die Wohnbaugebiete im Westen von Saaldorf grenzen an das landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr.34 (RP18).

Folgende verankerten Ziele und Grundsätze aus dem LEP und RP18 sind bei der Planung besonders zu beachten:

Siedlungsstruktur /Siedlungswesen			
LEP	3.1	(G)	<u>Flächensparen</u>
			Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
LEP	3.2	(Z)	<u>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</u> In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.
RP 18	B II 1	(G)	Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen - die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, - die Innenentwicklung bevorzugt werden und - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
RP18	B II 2.1	(Z)	<u>Siedlungsgebiete</u> Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. 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. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
Land- und Forstwirtschaft			
LEP	5.4	(G)	Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
PR18	B III 5.4	(G)	Die Leistungsfähigkeit von Land- und Forstwirtschaft soll nachhaltig erhalten und gesichert werden, um eine bevölkerungsnahe Versorgung mit hochwertigen Nahrungsmitteln, nachwachsenden Rohstoffen und erneuerbaren Energien zu gewährleisten sowie die charakteristische Kulturlandschaft zu pflegen und zu gestalten. Die familiengeführten bäuerlichen Landwirtschaftsbetriebe im Haupt- und Nebenerwerb sollen erhalten bleiben und die Erfordernisse einer nachhaltigen Produktionsweise soll berücksichtigt werden.

Kultur			
LEP	8.4.1	(G)	Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.
RP18	B VIII 3.3.2	(G)	Kirchliche u. profane Kulturdenkmäler, charakteristische historische Siedlungsformen, Baudenkmäler und Denkmäler der Technikgeschichte sollen in ihrer Substanz und Funktion bewahrt bleiben. Bodendenkmäler sollen gesichert werden.

Die Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Saaldorf Altdorf“ dient vorrangig der flächen- und ressourcensparenden Nachverdichtung des Ortskernes unter Berücksichtigung der vorhandenen charakteristischen baulichen und grünordnerischen Strukturen unter Wahrung der Baudenkmäler.

Das zum Teil bebaute, jedoch noch nicht überplante Gebiet nach § 34 BauGB, welches zwischen dem Altdorf und dem Wohngebiet im Norden liegt, kann mit geringem Erschließungsaufwand weiter nutzbar gemacht und in das städtebauliche Konzept miteingebunden werden.

Die Einbeziehung von bereits befestigten landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen mit ortsbildprägendem Baumbestand im Süden ermöglicht die geordnete städtebauliche Entwicklung für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Sicherung des Ortsrandes. Daher trägt die Planung grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G, 3.2 G und RP B II.1 G, BII.2.1 Z) Rechnung zu tragen

Aufgrund der im Geltungsbereich befindlichen denkmalgeschützten Gebäude wird die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. der Gebietsreferent der Praktischen Denkmalpflege im Verfahren beteiligt, um den Belangen des Denkmalschutzes (vgl. LEP 8.4.1 G, RP 18 B VIII 3.3.2 G) gerecht zu werden.

5.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der geplante Geltungsbereich bis auf das Gebiet nach § 34 BauGB südlich der Bergerstraße als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt. Die Art der Nutzung als MD soll nun für den gesamten Geltungsbereich übernommen werden, zumal die Bergerstraße eine natürliche Abgrenzung zum benachbarten Allgemeinen Wohngebiet im Norden darstellt. In der als Allgemeines Wohngebiet im FNP dargestellten Fläche ist eine Gewerbebebauung angesiedelt (ehemalige Kfz-Werkstätte - Untere Straße 5), deren Fortbestand innerhalb der Nutzung des Dorfgebietes gesichert bleiben soll.

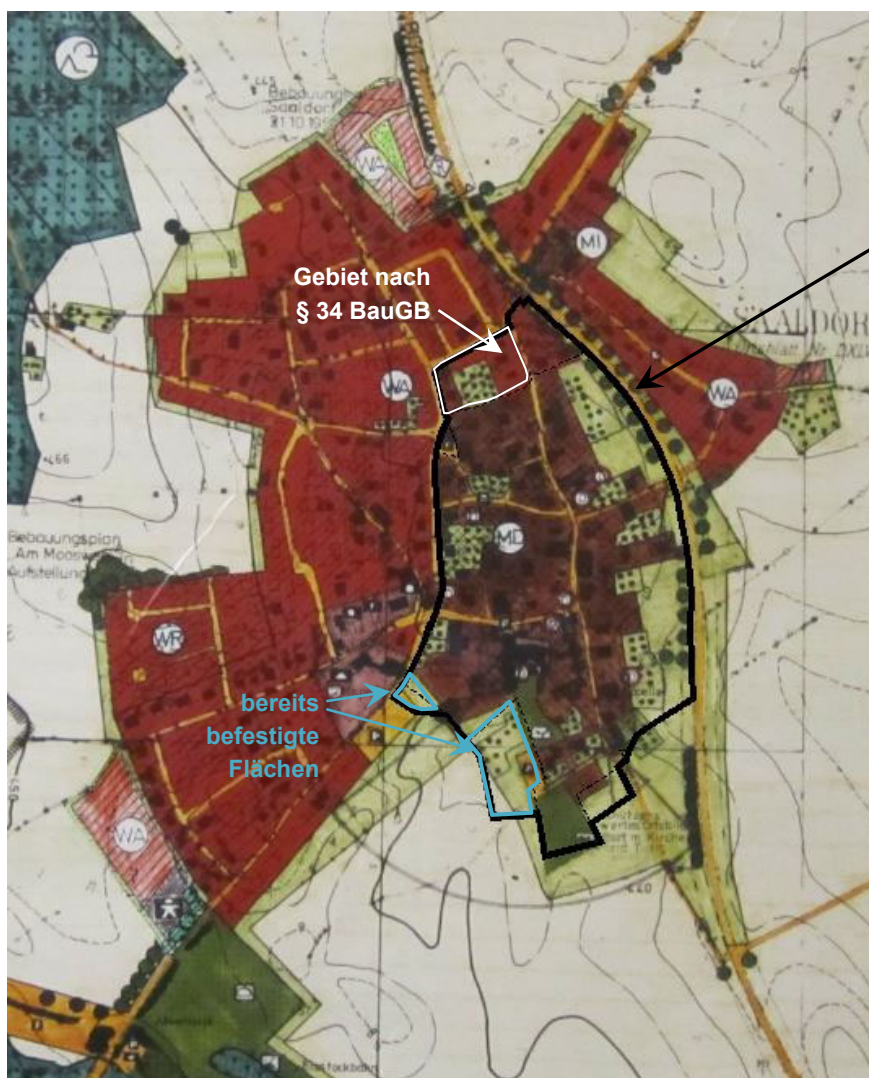
Die dargestellten Grünflächen im Süden des Gebietes wurden im Laufe der Zeit mit Fahrsilos durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe weitgehend befestigt. Die Befestigung reicht bis in die landwirtschaftliche Fläche hinein und soll im Sinne der Entwicklung und Sicherung der Landwirtschaft langfristig auch als Dorfgebiet bebaut werden können.

Der Bebauungsplan „Saaldorf Altdorf“ wird von seiner Grundkonzeption klar aus dem FNP entwickelt.

~~Der Bebauungsplan „Saaldorf Altdorf“ ist von seiner Grundkonzeption klar aus dem FNP entwickelt. Die Änderung der artverwandten Nutzung Allgemeines Wohngebiet WA in ein Dorfgebiet MD stellt noch keine Verletzung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB dar.~~

Im Vorentwurf vom 02.12.2021 war die Änderung der Nutzung Allgemeines Wohngebiet WA in ein Dorfgebiet MD als artverwandte Nutzung beabsichtigt, was nicht als Verletzung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB betrachtet wurde, da im WA neben der Wohnnutzung auch Nutzungen durch (nicht störende) Handwerksbetriebe, Speise- und Schankwirtschaften, Anlagen des Gemeinwesens sowie ausnahmsweise auch Gartenbaubetriebe, sonstiges Gewerbe, Beherbergungsbetriebe und Tankstellen enthalten sind. Sämtliche aufgeführten Nutzungen sind neben den vorrangigen landwirtschaftlichen Belangen auch im Dorfgebiet ausnahmslos möglich.

Nach Auffassung der unteren Baubehörde (lt. Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung AB 311.1 BLP 57-2021 vom 06.04.2021) können „WA“ und „MD“ jedoch nicht als artverwandte Nutzungen bezeichnet werden, da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und landwirtschaftliche Betriebe dort unzulässig sind; hingegen ist im Dorfgebiet vorrangig auf die Belange der Forst- und landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen.



Auszug aus dem rechts-wirksamen Flächennutzungsplan mit integrier-tem Landschaftsplan von 1990 mit Darstellung des neuen Geltungsbereiches



Abbildung des Plangebietes zum direkten Ver-gleich mit der Grund-konzeption des gültigen Flächennutzungsplanes

Auch die Weiterentwicklung des Dorfgebietes im Süden mit Einbeziehung von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft zum Zweck der Erhaltung von landwirtschaftlichen Betrieben kann in diesem Falle keine Verletzung des Entwicklungsgebotes bedeuten betrachtet, da die Grundlage eines Dorfgebietes letztendlich auf dem Fortbestand der Landwirtschaft fußt.

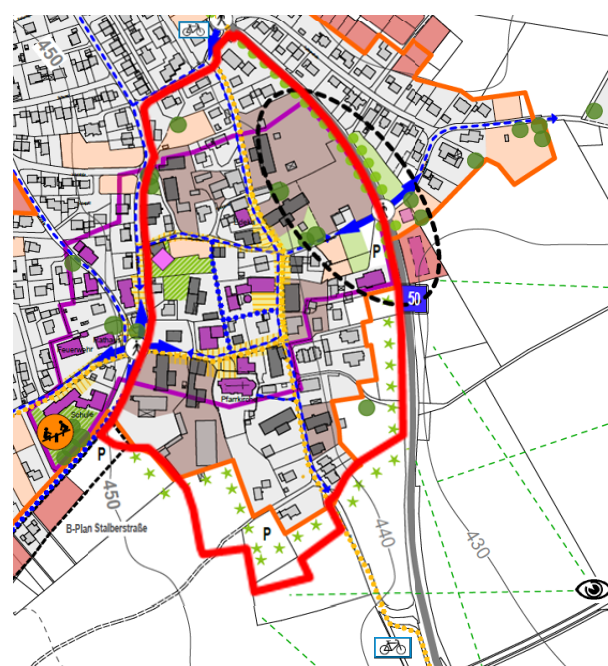
Da das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB in der weiteren Planung fortgeführt wird. (siehe Nr. 3 der Begründung) muss der Flächennutzungsplan jedoch nicht im Parallelverfahren geändert werden, sondern wird, wie bereits geplant, im Wege der Berichtigung angepasst.

5.3 Ortsentwicklungsplan

Seit Januar 2016 verfügt die Gemeinde Saaldorf-Surheim über einen Ortsentwicklungsplan zur Einleitung und Koordination künftiger Entwicklungen.

Folgende Maßnahmen aus dem Rahmenkonzept sind in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt:

Maßnahmen für Siedlung und Ortsbild	
SO 2.2	Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne in Bezug auf sparsamen Flächenverbrauch und Förderung der Innenentwicklung, Schaffung von Baurecht zur Nachverdichtung
SO 1.4	Förderung der Nutzung von Leerständen und Baulücken
SO 5.2	Maßnahmen zu Erhalt und Akzentuierung der dörflichen Strukturen und Ortsränder durch das Freihalten der noch erkennbaren Ränder alter Ortskerne von weiterer Bebauung
SO 6.1	Erhalt ortsbildprägender Bäume über grünordnerische Festsetzungen
SO 6.2	Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit, z.B. Anger beim Bäckerbauernhaus



Auszug aus dem OE- Rahmenplan mit Darstellung des geplanten Geltungsbereiches

Maßnahmen für Freiraum und Landschaft	
FL 3	Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung der Wahrnehmung attraktiver Sichtbeziehungen
FL 4.4	Straßenbegrünung mit Baumreihen und Staudenmischungen zur Gestaltung der Ortsdurchfahrten, z.B. entlang der Kreisstraße BGL 3
FL 6.2	Erhalt der Zugänglichkeit landwirtschaftlicher Anwesen an den Ortsrändern

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Naturraum, Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Salzach-Hügelland, dem Moränengebiet des würmeiszeitlichen Salzachgletschers. Saaldorf liegt am Rand des Hügellandes im Übergang zum flachen Becken des ehemaligen Gletschersees und liegt am südöstlichen Rand einer Schotterterrasse. Das Altdorf öffnet sich zur weiten Ebene mit Blick auf die Alpen.

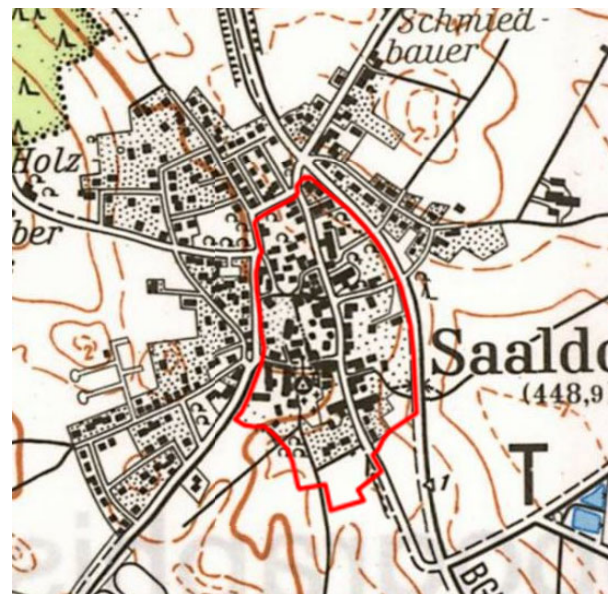
Von der Stalberstraße/Schwellstraße im Westen erstreckt sich ein zuerst flacher, dann stärker geneigter Hang bis zur Kreisstraße im Osten hinunter. Etwa in der Mitte des Gebiets verläuft dabei hangparallel auf einem Absatz die Untere Straße. Auf einem markanten Sporn, der nach Osten hin steil abfällt, befindet sich die Kirche. Die alten stattlichen Höfe mit Widerkehr sind, ebenfalls dem Gelände angepasst, überwiegend entlang der ehemaligen Haupteinschließung angeordnet.

Im Bereich der unteren Straße bestehen besondere Raumbildungen und Blickbeziehungen. Am südlichen Ortseingang ergibt sich nach einer Hügelkuppe der direkte Blick auf die Kirche. Dieser Bereich sollte auch in Zukunft von Bebauung freigehalten werden.

Die Stellung der Gebäude, vielfach direkt an der Straße, erzeugt Torsituationen und Raumbildungen, die dem Ortsbild einen einmaligen Charakter verleihen.



Daten: Bayernatlas - Zeitreise 1900



Daten: Bayernatlas - Zeitreise 2000

Auch im vergangenen Jahrhundert fand eine stetige Weiterentwicklung in Form von Nachverdichtung innerhalb des Ortskernes ohne wesentliche Veränderung der baulichen und verkehrlichen Grundkonzeption statt. Um die gewachsenen Strukturen weiterhin zu erhalten, sind ortsbildprägende Merkmale bei der Planung besonders zu berücksichtigen.

6.2 Böden, Wasserhaushalt, Klima

Die Böden der Grundmoräne sind stärker lehmig, im Bereich der ausstreichenden Terrasse in tieferen Lagen auch von tonigen Sedimenten durchsetzt. Diese undurchlässigen Böden beeinträchtigen insbesondere bei Starkregenereignissen das Versickern des anfallenden Niederschlagswassers.

Sickerfähige Flächen und Wasserrückhalt sind im Planungsgebiet von besonderer Bedeutung.

Saaldorf befindet sich durch die tiefe Lage und den Föhneinfluss der Alpen in einem Bereich mit mildem Klima gegenüber den westlich anschließenden Hügelländern. Das vom Gelände her abfallende Plangebiet ist hinsichtlich klimatischer Luftaustauschprozesse begünstigt. Im bereits bebauten Geltungsbereich spielen die geplanten Nachverdichtungen für lokalklimatische Prozesse eine unerhebliche Rolle.

6.3 Freiflächen und Grünstrukturen

Die Eigenart und der Charakter eines Ortes werden durch das Zusammenspiel von Gebäuden und Landschaft geprägt. Das Altdorf von Saaldorf besitzt noch die typischen Elemente eines Dorfes. Die Landwirtschaft, einschließlich der Hofstellen, auch der nicht mehr bewirtschafteten, sind ortsbildprägend und sichern innerörtliche Freiflächen.

Als wertvolle und markante Freiflächen sind die vorhandenen Streuobstbestände im Übergang zwischen den Hofstellen und der Feldflur, aber auch innerhalb des Ortes zu betrachten. Sie tragen wesentlich zu einer aufgelockerten und abwechslungsreichen Siedlungsstruktur bei. Die Verzahnung zwischen Bebauung und Grünflächen ist zum Teil bedingt durch die Geländesituation, die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im Dorf und die notwendigen Abstandsflächen.

Die Ausdehnung landwirtschaftlicher Hofflächen, (bedingt vor allem durch Fahrsilos), zeigt einen deutlichen Rückgang von Streuobstbeständen zwischen den Hofstellen und Flur (ver-

Daten: Bayernatlas - Luftbild, mit Geltungsbereichen



glichen mit der Darstellung im Bebauungsplan aus den 90er Jahren), zeigt jedoch auch Neuanlagen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Für das Ortsbild bedeutsam sind einige großkronige markante Einzelbäume, die mit der Bebauung ortstypisch reizvolle Einzelbereiche bilden.

Abb. Darstellung des Bebauungsplanes aus den 90er Jahren

Vereinzelt finden sich noch alte Bauerngärten (eingezäunte Nutz- Kräuter- und Blumengärten) als dorftypische Elemente.

In der Bauleitplanung aus den 90er Jahren wird als besonders erhaltenswert die Situation im südwestlichen Bereich des Altdorfes hervorgehoben, da sich der historische Ortskern hier unverbaut zur vorgelagerten Ebene öffnet, wodurch sich die einmalige Situation ergibt, dass der historische Ortsrand mit der Verzahnung von Gebäuden und Grünflächen von der Kreisstraße aus erlebbar ist.



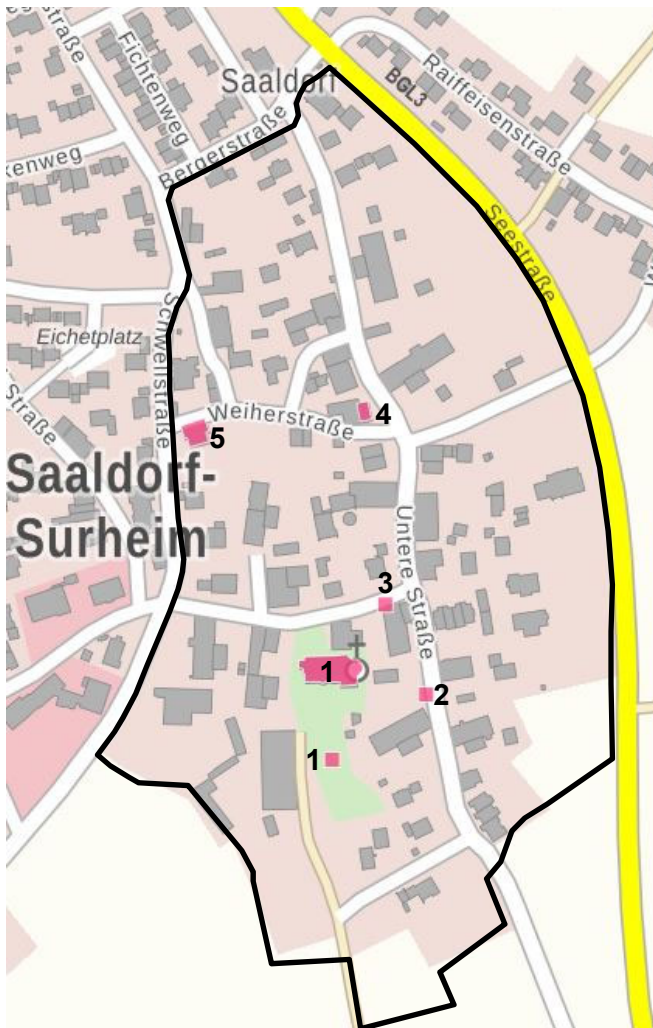
Die der Flur vorgelagerten ehemaligen Streuobstwiesen (siehe Darstellung des Bebauungsplanes aus den 90er Jahren) sind als Verzahnungselement besonders in diesem Bereich nicht mehr vorhanden. Stattdessen grenzen mehrere größere befestigte Flächen (Landwirtschaft L und Parken P) unmittelbar an die landwirtschaftliche Nutzfläche, wobei der Parkplatz am Friedhof jedoch eine Ein- und Durchgrünung mit noch jungen (später großkronigen) Laubbäumen aufweist.

6.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich neben einem Bodendenkmal auch einige Baudenkmäler, die in der Planung besonders zu berücksichtigen sind. Es handelt sich hierbei um folgende Objekte:

Bodendenkmal: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Saaldorf und ihrer Vorgängerbauten. (D-1-8143-0229)

Daten: Bayernatlas - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege



Baudenkmäler

1. Kath. Pfarrkirche St. Martin, neubarocker Saalbau, nach Plänen von Josef Elsner, 1914-15, einbezogener Westturm 2. Hälfte 15. Jh. mit barockem Aufsatz; mit Ausstattung; im Friedhof Kriegerdenkmal, Marmorstele mit Skulptur des hl. Martin, 1921, ergänzt um zwei Inschrifttafeln, nach 1945. (D-1-72-130-1)
2. Kapelle St. Maria, kleiner halbrund geschlossener Bau mit Putzgliederung, geschmiedetem Eisengitter und gebogenem Satteldach, 18. Jh. und um 1900.
3. Getreidekasten, Türstock bez. 1796; im nördlichen Wirtschaftsteil. (D-1-72-130-7)
4. Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Blockbaukniestock und Giebelbundwerk, Hochlaube bez. 1850. (D-1-72-130-6)
5. Ehem. Bauernhaus, Salzburger Flachgauhof, Wohnteil, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach, Kantholzblockwände 1629, 1633 und 1639 (dendro.dat.), Firstpfette bez. 1823, Wirtschaftsteil Ständerbauweise, 19. Jh. (D-1-72-130-9)

6.5 Erschließung

Der bestehende Ortskern ist voll erschlossen:

Anfallendes **Schmutzwasser** und **nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser** wird über einen Kanal im Mischsystem in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet.

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe gewährleistet.

Das Gebiet ist an die **Stromversorgung** E.ON-Bayern AG und an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Derzeit besteht im Ortsgebiet eine **Breitband-Versorgung** mit ≥ 30 Mbit/s | 2 Mbit/s.

Die **Müllentsorgung** erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land. Für Wertstoffe stehen die gemeindliche Sammelstelle sowie privatwirtschaftliche Wertstoffhöfe zur Verfügung.

Die vorhandene **verkehrliche Erschließung** besteht im Altdorf jeweils aus Fahrbahnen ohne Gehwege und weist folgende Straßenraumbreiten auf:

- Haupteerschließung Untere Straße - 4,70 m bis 6,40 m
in den abzweigenden Anliegerstraßen - 5,50 m, 4,00 m, 3,50 m und 3,00 m
- Weiherstraße - 3,85 m bis 5,45 m
- Kirchstraße - 5,10 bis 8,00 m (nur im Einmündungsbereich zur Schwellstraße)
- Bindergasse - 3,30m bis 5,40 m

Im gesamten Ort Saaldorf gilt die Vorfahrtsregelung Rechts vor Links und ist die zulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.

Grundsätzlich sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden **Brandschutz** (BayFwG Art.1 Abs.1 u. 2) folgende Belange des abwehrenden Brandschutzes in der Planung zu berücksichtigen bzw. zu überprüfen:

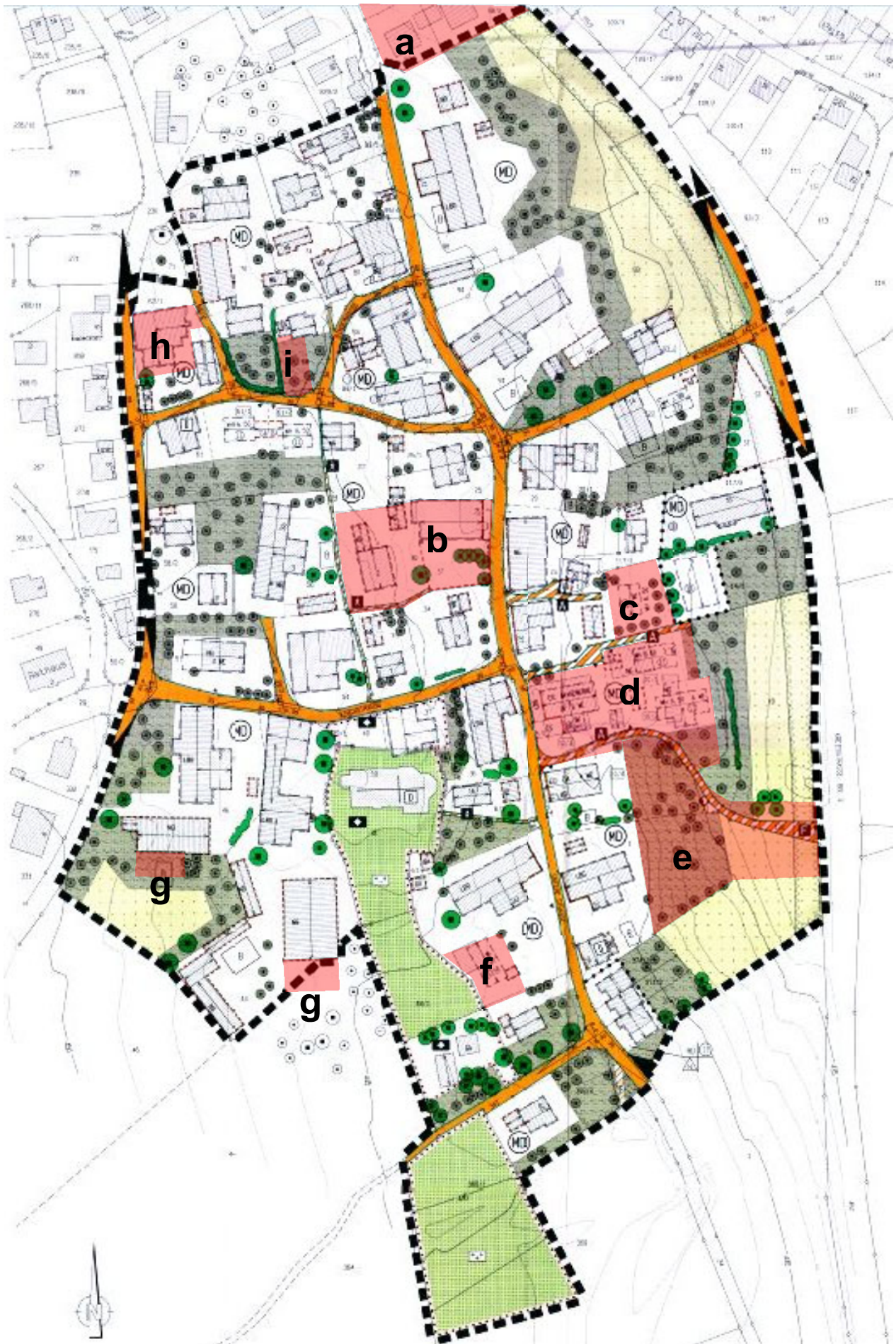
- Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen und ausreichende Löschwasserversorgung
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz
- Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Für die vorliegende Bauleitplanung kann aufgrund des bisher bestehenden Bebauungsplanes mit Nutzungsart Dorfgebiet (MD) vorausgesetzt werden, dass die öffentlichen Flächen für die Feuerwehr nach MRFIFw und der Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 800 l/min = 48 m³/h (für MD mit max. 3 Vollgeschossen bei überwiegender Bauart mit feuerhemmender bis feuerbeständiger Umfassung sowie harter Bedachung) derzeit ausreichend bemessen sind.

6.6 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Saaldorf Altdorf hat seit der Urfassung ~~aus den 90er Jahren Nr.~~ vom **10.08.1998** bisher acht Änderungen erfahren. Für einzelne Vorhaben wurden Befreiungen erteilt. Im Wesentlichen ergeben sich dabei folgende Unterschiede im Vergleich zum Ursprungsplan:

- a) Einbeziehung der Fl.Nr. 98/1, 98/2, 109/21 und 109 (Untere Straße 3, 5, 7 und 9) in den gültigen Bebauungsplan
- b) Erweiterung des Gasthauses Mayrwirt mit Metzgerei auf Fl.Nr. 30 (Untere Straße 24)
- c) Garagengebäude außerhalb der Umgrenzung auf Fl.Nr.14/2 (Untere Straße 27a)
- d) Änderung der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen, sowie des Anliegerweges im Norden und Süden auf Fl.Nr. 10/2 und 10/3 (
- e) Änderung von Grünflächen auf Fl.Nr. 10 in Bauland einschl. Wendehammer
- f) Änderung zum Neubau von zwei Wohnhäusern auf Fl.Nr.4 (Untere Straße 32)
- g) Erweiterung der Stallungen auf Fl.Nr. 44 und 46
- h) Nutzungsänderung und Änderung v. Baugrenzen auf Fl.Nr. 62/1 (Weiherstraße 1 u. 1a)
- i) Überbauung der Grünfläche auf Fl.Nr.68 (Bindergasse 1)



Im bisher gültigen Bebauungsplan einschl. dessen Änderungen sind die Festsetzungen im Wesentlichen sehr eng gefasst:

- Baufenster und Umgrenzungen für Garagen oder Nebengebäude beinhalten in der Regel nur den Bestand. Zusätzlich weisen entlang der Unteren Straße die Gebäude überwiegend eine Baulinie auf.
- Die Nutzung von Gebäuden ist zwingend aufgegliedert in Gebäude, Nebengebäude und Garagen. Bei Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude muss im Erdgeschoss ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im Sinne von §5 BauNVO angesiedelt werden.
- Für Neubauten ist neben der Anzahl der Vollgeschosse auch die Geschossflächenzahl sowie neben der max. Wandhöhe von 6,50 m ab OK Rohdecke auch die OK Fußpfette mit 40 cm ab oberster Rohdecke festgesetzt. Bei Ersatzbauten für bestehende Gebäude müssen diese annähernd in gleicher Kubatur wiedererrichtet werden.
- Die Mindestgrundstücksgröße ist für Einzelhäuser (EH) mit 700 m², für Doppelhäuser (DH) mit 350 m² festgesetzt, wobei im EH max. 3, im DH max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

7 Planung

7.1 Konzept

Der Regelungsgehalt im Bebauungsplan „Saaldorf-Altdorf“ soll unter Berücksichtigung übergeordneter Planungen nur in dem notwendigen Maß erfolgen, dass die unter Punkt 2 der Begründung aufgeführten Ziele und Entwicklungsabsichten langfristig umgesetzt werden können. Unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden Vorschriften zur Gestaltung und der Regelungsdichte an die angrenzenden und weiteren im Ortsgebiet von Saaldorf gültigen Bebauungspläne angeglichen.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet „Saaldorf Altdorf“ umfasst eine Fläche von rd. **13,32 ha** und beinhaltet nachfolgende Bereiche:

Der Geltungsbereich des **bisher gültigen** Ursprungsplanes ~~aus den 60-er Jahren~~ mit 11,42 ha bildet den Kern des Altdorfes und wurde bereits 2008 im Zuge der 5. Änderung um die Grundstücke Fl.Nr. 109, 109/21, 98/1 und 98/2 auf insgesamt 11,81 ha erweitert.

Die gesamte an den Geltungsbereich grenzende Bebauung ist bis auf einige, südlich der Bergerstraße liegenden Grundstücke (Fl.Nr. 227/1, 228/3, 228/4, 229, 229/1 und 229/2 mit insgesamt 0,59 ha) bereits städtebaulich geordnet. Daher soll konsequenterweise auch dieser bisher noch nach § 34 BauGB zu behandelnde innerörtliche Bereich in den Bebauungsplan „Saaldorf Altdorf“ einbezogen werden. Eine natürliche Trennung vom nördlich gelegenen Wohngebiet ist durch die Bergerstraße gegeben, so dass dieser Bereich städtebaulich eindeutig dem Altdorf zugeordnet werden kann.

In den neuen Geltungsbereich sollen sowohl landwirtschaftliche Flächen zum Zweck einer geordneten Weiterentwicklung der beiden landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken Fl.Nr. 44 und 46 als auch eine private Grünfläche mit bestehendem Baumbestand auf Fl.Nr. 369/Teilfläche zur Sicherung der Ortsrandeingrünung einbezogen werden. Die Erweiterungsfläche im Süden umfasst insgesamt ca. 0,92 ha.

7.2.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden noch vier landwirtschaftliche Hofstellen im Vollerwerb bewirtschaftet, deren Flächen insgesamt rd. 27% des Plangebietes einnehmen. Ferner befinden sich im Altdorf die Kirche mit Friedhof und Pfarrheim, sowie zwei Wirtschaften mit Beherbergungsbetrieb, Läden des täglichen Bedarfes und vereinzelt Gewerbebetriebe. Das Plangebiet wird daher entsprechend der bisherigen Festsetzung und tatsächlichen Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen. (Siehe auch Punkt 5.2 der Begründung.)

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten wird in der Planung vorrangig Rücksicht genommen.

Alle nach § 5 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Baugebiet zum Erhalt einer lebendigen Ortsmitte erwünscht. Bei Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden soll auf eine zwingende Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (i.S.v. § 5 BauNVO) im Erdgeschoss, wie bisher festgesetzt, abgesehen werden, da dies unter Umständen zu unerwünschten Leerständen bei gleichzeitig hohem Wohnraumbedarf führen könnte.

7.2.3 Maß der baulichen Nutzung

~~Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstgrenze erfolgt die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung. Für die maßgebliche Grundstücksgröße wird dabei nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO das Baugrundstück ohne die festgesetzten privaten Grünflächen und ohne Flächen für die Landwirtschaft herangezogen. Die maßgebliche Grundstücksgröße kann hierbei auch auf mehreren unterschiedlichen Flurstücken zu liegen kommen, wie z.B. bei dem landwirtschaftlichen Anwesen Untere Straße 17+19 mit den Flurstücken Nr. 91 und 93 oder beim Pfarrheim Kirchstraße 14 auf den Grundstücken Fl.Nr. 37, 40 und 39/1.~~

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) war im bisherigen Bebauungsplan für jedes Grundstück einzeln festgelegt und umfasste eine Bandbreite von 0,10 bis 0,61. Da eine ortsverträgliche Nachverdichtung ohnehin nur in Zusammenhang mit den festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgen kann, wird ~~- bis auf wenige Ausnahmen -~~ künftig auf die Festsetzung ~~von speziellen spezifischer~~ Grundflächenzahlen auf den jeweiligen Grundstücken verzichtet. Für die geplante Innenentwicklung mit angemessener Nachverdichtung soll allerdings nicht die Obergrenze von 0,6 für Dorfgebiete nach § 17 BauNVO ausgeschöpft werden, sondern ~~wird~~ die GRZ zugunsten ausreichend dörflicher Freiflächen im Plangebiet ~~im Wesentlichen - bis auf wenige Ausnahmen - mit 0,35 festgesetzt. angehoben werden.~~ Lediglich ~~für~~ die Grundstücke Fl.Nr. 347/1 - 347/3 (Untere Straße 37-41) ~~und Fl.Nr. 61 (Weiherstraße) erfordern~~ eine höhere GRZ von ~~0,5 festgesetzt~~, da hier ein ~~sehr~~ großer Anteil der Grundstücke als private Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild festgesetzt wird. ~~und sich entsprechend die Nettobaupläche verringert~~ Dadurch entfallende Nettobaupläche wird durch die höhere GRZ kompensiert.

Auf einigen Grundstücken, wie z.B. auf Fl.Nr.4 (Untere Straße 32) kann die GRZ innerhalb der dargestellten Baugrenzen für Haupt- oder Nebengebäude nicht ausgeschöpft werden. Da jedoch zugleich eine **Überschreitung der GRZ um bis zu 50 v. H. durch Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen** zugelassen ~~wird ist~~, erhöht sich entsprechend auch der Grundstücksanteil, welcher durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder unterirdische Anlagen sowie durch Garagen, usw. überbaut werden kann. Die Steuerung der GRZ i.V.m. den Baugrenzen erlaubt hier, Flächen rund um ortsbildprägende Höfe von weiteren

Gebäuden freizuhalten und dennoch ausreichend Möglichkeiten z.B. für Stellplätze oder Tiefgaragen (z.B. erforderlich bei möglichem Aus- oder Umbau in mehrere Wohneinheiten oder Gewerberäume) zu schaffen.

Den Entwicklungsmöglichkeiten der ~~landwirtschaftlichen~~ Betriebe und der Nachverdichtung mit erhöhtem Freiflächenbedarf wird insbesondere Rechnung getragen, indem die zuvor genannten zulässigen **Überschreitungen zusätzlich** gemäß §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze (z. B. Fahrsilos), *sofern es sich dabei um Anlagen nach § 14 BauNVO handelt*, überschritten werden dürfen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Verfahren wurde von der Unteren Baubehörde der Einwand vorgebracht, dass die Regelung einer Überschreitung „durch nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze (z. B. Fahrsilos)“ mit der Festsetzungsmethodik und der Abweichungsermächtigung der BauNVO nicht vereinbar sind.

Lt. der unteren Baubehörde sind „Sonstige Lager- und Abstellflächen“ von Abs.4 Satz 1 nicht erfasst. Zu differenzieren ist in § 19 BauNVO zwischen den Anlagen der Hauptnutzung, die bereits § 19 Abs.2 BauNVO unterfallen, und Nebenanlagen im weiteren Sinne, die § 19 Abs.4 BauNVO zuzuordnen sind, wozu sonstige Lager- und Abstellflächen grundsätzlich nicht gehören. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem jeweiligen Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, § 14 Abs.1 Satz1 BauNVO. Zwar kann ein Fahrsilo als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes und somit dem Baugebiet MD als dienend betrachtet werden, allerdings sind die allgemein vorgesehenen sonstigen Lager- und Abstellflächen demgegenüber als Anlagen der Hauptnutzung regelmäßig dem GE zugeordnet (§ 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Da die festgesetzten „sonstigen Lager- und Abstellplätze“ ausschließlich dem Nutzungszweck der im Dorfgebiet liegenden Grundstücke und dem Baugebiet selbst dienen sollen, wird zur Überwindung des rechtlich verbindlichen Einwandes die Formulierung entsprechend durch den Zusatz „sofern es sich dabei um Anlagen nach § 14 BauNVO handelt“ konkretisiert. Zugleich wird klargestellt, dass die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 v.H. durch Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen davon unberührt bleibt.

Realistisch betrachtet wird sicher nicht im gesamten Plangebiet eine zusätzlich Überschreitung in dem genannten Umfang erfolgen, da besonders im ländlichen Raum dem Wohnen zugeordnete private Gartenflächen einen hohen Stellenwert besitzen. Unter Berücksichtigung von festgesetzten wasserdurchlässigen Belägen (Versiegelungsfaktor ~ 0,5) für Stellplätze, Zufahrten, Gehwege und dgl. wird die künftige Gesamt-Versiegelung (einschl. Verkehrsflächen) innerhalb des Geltungsbereiches kaum mehr als ~ ~~65~~ 40- 50 % betragen, *da selbst unter Ausnutzung einer eine max. Vollversiegelung (bei GRZ 0,8 und Versiegelungsfaktor 1) zuzüglich der vorh. asphaltierten öffentlichen Verkehrsflächen die Versiegelung nur 59 % der Fläche des Geltungsbereiches betragen würde.*

Die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl einschl. Lage und Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen muss der Gemeinde durch einen Außenanlagenplan nachgewiesen werden.

Für Fl.Nr. 41 (denkmalgeschützte Kirche mit altem Friedhof) wird formhalber eine GRZ von 0,35 unter der Annahme bestimmt, dass in diesem Bereich keine langfristige Veränderung hinsichtlich der Bebauung stattfindet.

Sämtliche Grundstücke sind in der **Flächenbilanz (Nr. 10 der Begründung)** detailliert mit GRZ und daraus resultierender möglicher Grundfläche sowie den festgesetzten überbaubaren Flächen aufgeführt.

Im Plangebiet liegt für Hauptgebäude bisher in der Regel zweigeschossige Bebauung mit einer **Wandhöhe** von 6,50 m, an den Ortsrändern mit ca. 5,50 m, ab Oberkante Rohdecke vor. Unter Berücksichtigung der gestiegenen energetischen Anforderungen wird die Wandhöhe auf 6,80m, am südlichen Ortsrand auf **6,30 m** bzw. 5,80 m, jedoch künftig ab Oberkante fertiger Fußboden angehoben (**bisher OK Rohboden**), so dass auch nachträgliche Dämm-Maßnahmen möglich sind. Einzelne höhere Bestandsgebäude sollen entsprechend dem tatsächlichen Maß weiterhin eine Wandhöhe bis 7,40 m aufweisen, da diese Gebäude das Ortsbild entscheidend mitprägen.

Für Nebenanlagen und Garagen wird die maximal zulässige Wandhöhe von bisher 3,00 m auf künftig 4,00 m angehoben, um vor allem bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden mehr Flexibilität zu schaffen. **Bereits bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude machen deutlich, dass hier in der Regel größere Einfahrtshöhen zum Abstellen von zeitgemäßen Gerätschaften erforderlich sind. Auch für Wohnmobile, deren Anzahl sich ständig erhöht, reichen übliche Garageneinfahrten mit 2,50 m Höhe oft nicht aus. Auf das Ortsbild wirkt es sich positiv aus, wenn auch diese Fahrzeuge eingestellt werden können.**

Da die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO eingehalten werden müssen, sind z.B. Grenzgaragen oder grenznahe bauliche Anlagen jedoch weiterhin nur mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3,00 m ab OK Gelände möglich. **Zu beachten ist dabei die Novellierung der BayBO, wonach die Giebelwände, die bisher nicht berücksichtigt wurden, nun zu 1/3 bei der mittleren Wandhöhe anzurechnen sind.**

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Baufenster (zum Teil über mehrere Grundstücke) mit dem Ziel der Nachverdichtung erweitert, so dass die Lage künftiger Gebäude, nicht wie bisher, konkret vorhersehbar ist. Folglich kann auch eine Höhenfestsetzung des fertigen Fußbodens über das angrenzende Straßenniveau oder durch Angabe einer absoluten Höhe über NN in dem hügeligen Plangebiet nicht mehr sinnvoll im Bebauungsplan bestimmt werden.

Für die **Höhenlage** gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird **daher** Oberkante fertiger Fußboden bezogen auf das bestehende Geländeniveau im Bereich des Hauptzugangs bestimmt. In diesem Bereich darf der fertige Fußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (im Sinne eines oberirdischen Geschosses nach Art.2 Abs.7 Satz 1 BayBO, i.d.R Erdgeschoss) nur max. 35 cm über dem bestehenden (natürlichen) Gelände zu liegen kommen. **Der gewählte Bezug zum bestehenden Gelände, welches durch Festsetzung (Nr. 4.6.1) nicht verändert werden darf, in Verbindung mit dem geltenden Niveau am Hauptzugang stellt eine ausreichend geordnete Höhenentwicklung sicher. Eine Abstimmung der Höhenlage mit der Gemeinde, wie bisher gefordert, entfällt durch die neuen Festsetzungen.**

Bei Ersatz-, Um-, oder Anbauten könnten sich durch die örtlichen Gegebenheiten abweichende Höhenlagen ergeben, so dass hier Ausnahmen zugelassen werden, die sich jedoch am bereits vorhandenen Bestand orientieren müssen und dadurch ebenfalls eine geordnete Höhenentwicklung sicher stellen.

Mit dem Bezug von Oberkante fertiger Fußboden auf das bestehende Gelände können im Plangebiet bei steilerem Gelände unter Umständen auch Teile von Fassaden in Erscheinung treten, die eine Höhe bis zu 1,50 m über der zulässigen Wandhöhe aufweisen. Da im Ort bereits vorhandene Bebauung in dieser Form vorliegt, wird auch künftig nicht erwartet, dass durch die getroffene Festsetzung Nachteile für das Ortsbild entstehen, sofern das bestehende Gelände nicht wesentlich verändert wird. Daher soll die Geländemodellierung grundsätzlich nur bis zu einer Aufschüttungshöhe bzw. Abgrabungstiefe von 35 cm vom Bestand abweichen (siehe auch Punkt 7.2.1 der Begründung).

Sofern bei baulichen Anlagen ohne Vollgeschoss, wie z.B. bei Wänden, Silos, usw. kein Bezug auf OK fertiger Fußboden hergestellt werden kann, wird die Wandhöhe der baulichen Anlagen ab Oberkante des Geländes festgesetzt.

Das zulässige Maß der Nutzung ist durch die Grundflächenzahl i.V.m. den Baugrenzen und der Wandhöhe ausreichend bestimmt, so dass die **bisherigen Regelungen über Geschoßflächenzahl und Beschränkung der Anzahl von Geschossen entfallen** können.

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sollen **Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung** hinsichtlich Wandhöhe und Grundflächenzahl möglich bleiben.

7.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die bereits überwiegend vorhandene **offene Bauweise** weitergeführt.

Die landwirtschaftliche Hofstelle - Untere Straße 17 mit Wohn- und Betriebsteil weist allerdings jetzt schon über 50 m Länge auf und prägt mit seiner stattlichen Kubatur das Ortsbild von Saaldorf entscheidend mit. Zur Sicherung und Weiterentwicklung dieses Hofes soll daher im Rahmen der Bauleitplanung eine Abweichung möglich sein, wobei eine max. Länge von 60 m aus städtebaulicher Sicht noch angemessen erscheint.

Daher wird festgesetzt, dass abweichend Gebäudelängen von bis zu 60 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Nutzungsänderungen, Umbauten in oder Ersatzbauten für Gebäude handelt, die zulässigerweise errichtet wurden und im Bestand eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

~~Um bei zulässigerweise errichteten Gebäuden über 50 m Länge (z.B. Untere Straße 17) dennoch langfristig Baumaßnahmen im Sinne von Um-/Anbau, Ersatzbau oder Nutzungsänderung zu ermöglichen, kann ausnahmsweise von der offenen Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von 60 m nach § 22 Abs.4 Satz1 BauNVO abgewichen werden.~~

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen **untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO** grundsätzlich errichtet werden, sofern sie 12 m² Grundfläche und eine Wandhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Nebenanlagen dieser Größenordnung sind i.d.R. gegeben z.B. bei Gartenhäuschen oder Anlagen für Kleintierhaltung. Da diese dem Nutzungszweck eines Dorfgebietes in jeder Hinsicht entsprechen, wird deren Anzahl nicht begrenzt. In diesem Sinne sind auch offene Stellplätze, Lagerflächen, (z.B. f. landwirtschaftliche Erzeugnisse, Fahrsilos u.dgl.) sowie ~~unterirdische~~ überdeckte bauliche Anlagen bzw. **Anlagenteile** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung) möglich.

Darüber hinaus sollen in begründeten Fällen weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ohne Größenbeschränkung sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise möglich bleiben.

Mit den neu festgesetzten großzügigeren **Baugrenzen** wird die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung der bebauten Grundstücke im Altdorf geschaffen. Vorhandene Innenentwicklungspotentiale auf bisher unbebauten Grundstücken, wie z.B. auf Fl.Nr. 22, 116 oder 229 werden innerhalb der städtebaulichen Neuordnung nutzbar gemacht.

Von einer baulichen Nachverdichtung weitgehend ausgenommen sind jedoch besonders ortsbildprägende Gebäude. Vor allem die markanten Bauernhöfe mit den mächtigen Widerkehren einschl. der umgebenden Freiflächen sollen weiterhin möglichst unverbaut in ihren klaren Formen erhalten bleiben. Daher umfassen die Baugrenzen hier überwiegend den Bestand.

Auf den beiden landwirtschaftlichen Anwesen Fl.Nr. 44 und 46 haben sich die unbegrünten befestigten Hofflächen mit den Fahrsilos bereits weiter nach Süden ausgedehnt. Als bauliche Entwicklungsmöglichkeit für die Landwirtschaft sollen daher vor allem vorhandene Fahrsilos (z.B. mit Strohberge- oder Maschinenhallen) überbaut werden können. Mit den festgesetzten Baugrenzen wird der bebaute Ortsrand bewusst nach Süden verlagert, so dass sich die künftigen Gebäude wieder unmittelbar mit der geplanten Streuobstwiese auf Fl.Nr. 44 und 364 sowie der Begrünung auf Fl.Nr.46 verzahnen. Der Blick von der Kreisstraße auf den ehemaligen historischen Ortsrand, wie in Punkt 6.3 der Begrünung beschrieben bleibt durch die Lage der Baugrenzen noch erhalten.

Das dörfliche Orts- und Straßenbild wird maßgeblich durch die Nähe von einzelnen Gebäuden an der Straße oder auch die Nähe von Gebäude zueinander geprägt. Diese besondere **Stellung der baulichen Anlagen** bleibt durch Festsetzung der **Baulinien** gewahrt.

Terrassen dürfen die Baugrenzen grundsätzlich um 3 überschreiten, da sie als bauliche Anlage das Ortsbild nicht wesentlich berühren. Auch Balkone und Eingangsüberdachungen sind bis 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig, so dass Balkonanbauten, überdachte Eingänge oder auch die deren Erneuerung vorhandener Balkone generell möglich sind. ~~Für den Erhalt klarer Baukörper innerhalb der eng gesetzten Baufenster werden weitere Abweichungen von Baugrenzen oder Baulinien nur ausnahmsweise für unterordnete Bauteile in geringfügigem Maß zugelassen. Innerhalb der großzügigen Baufenster besteht ohnehin ausreichend baulicher Spielraum.~~

~~Die Gemeinde behält sich vor, das Maß von abweichenden Bauteilen für den jeweiligen Fall separat zu bestimmen. In der Vergangenheit hatte sich gezeigt, dass die Regelungen des Art.6 Abs.6 Satz 1 Nr.2 auch zu einer Summe von einzelnen vortretenden Bauteilen an einem Gebäude führen kann, die den orts- und landschaftstypischen klaren Baukörpern nicht entspricht. Unter Umständen kann z.B. eine Überdachung von 1,50 m x 4,50 m noch als geringfügig betrachtet werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, wo evtl. an anderer Stelle drei Erker mit je 1,50 m x 1,50 m als verunstaltend wirken.~~

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft mit damit verbundener Aufgabe von landwirtschaftlichen, bzw. zur Landwirtschaft gehörenden Betrieben erfordert eine angemessene Umstrukturierung im Altdorf, um drohenden Leerstand zu vermeiden. Gebäudebestand, der bisher ausschließlich als Garagen oder Nebengebäude festgesetzt war,

soll künftig innerhalb der neuen Baugrenzen auch anderer Nutzung zugeführt werden können. **Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen** werden als Ergänzung zu den Baugrenzen festgesetzt.

7.2.5 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sollen eingehalten werden, ausgenommen für Außenwände auf Baulinien. Es wird ausdrücklich auf das neue, seit 01.02.2021 in Kraft getretene Abstandsflächenrecht verwiesen.

Um Unklarheiten hinsichtlich der Einhaltung des jeweils gültigen Abstandsflächenrechtes im Vorfeld auszuschließen, wird bestimmt, dass entweder das Genehmigungsdatum bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns ausschlaggebend ist.

~~Mit der getroffenen Festsetzung sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO grundsätzlich einzuhalten. Es ist vorauszusetzen, dass die jeweils gültige Fassung, unabhängig vom Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Gültigkeit erlangt.~~

Bei ~~vorhandenen~~ Außenwänden auf den Baulinien können diese Abstände zum Teil nicht auf den jeweiligen Grundstücken ~~oder bis zur Mitte von öffentlichen Flächen~~ eingehalten werden. Da jedoch die Situierung der Bestands- bzw. Ersatzbauten den dörflichen Charakter maßgeblich mit prägt, werden bei Außenwänden auf Baulinien abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen bis maximal zur Grundstücksgrenze bzw. Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen ~~Straßenmitte~~ zugelassen. ~~Die darüber hinausgehende Tiefe der gesetzlich geforderten Abstandsfläche muss (auf Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.2a BauGB) nicht mehr eingehalten werden.~~ Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein Brandschutzabstand ist ~~dabei~~ durch die Abstände der Baugrenzen bzw. Baulinien untereinander von mind. 6 5 m gewährleistet.

~~Auch in begründeten Fällen soll eine Abweichung vom Maß der Tiefe der gesetzlichen Abstandsflächen in geringfügigem Umfang möglich sein, sofern Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt wird.~~

7.2.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Im gesamten Ortsgebiet von Saaldorf gilt die Vorfahrtsregelung rechts vor links sowie eine höchstzulässige Geschwindigkeit von 30 km/h. Im Bereich der Einmündungen werden daher die nach RAST 06 Tab.59 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) empfohlenen Sichtfelder auf die jeweils bevorrechtigte Straße mit 30 m Schenkellänge und 3 m Anfahrtsicht festgesetzt, ausgenommen bei der Einmündung Untere Straße - Bindergasse. Hier beträgt zur Wahrung des Ortsbildes die Schenkellänge ausnahmsweise nur 25 m. Da an der Bindergasse lediglich vier Grundstückszufahrten anliegen, werden hier keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr erwartet.

Die Sichtfelder müssen für einen reibungslosen Verkehr von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) freigehalten werden. Einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe behindern i.d.R. die Sicht nicht.

7.3 Bauliche Gestaltung

7.3.1 Gelände

Wie bereits in Punkt 7.1.3 der Begründung zur Höhenlage angeführt, soll der natürliche Geländeverlauf mit sanften Übergängen weitgehend erhalten bleiben. Aufschüttungen oder Abgrabungen bis 35 cm abweichend vom natürlichen Gelände, werden noch als maßvolle Geländemodellierung zugelassen, sofern insgesamt zu den vorhandenen Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen hin gleichmäßig angeglichen wird.

Ausnahmsweise sind auch andere Geländemodellierungen oder Stützmauern möglich, wenn diese für die Erschließung des Grundstücks, die Führung von Oberflächenwasser oder die Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind ~~oder der bestehende Geländeverlauf eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darstellt.~~ Unter Umständen weist die Lage des Grundstückes einen besonders steilen Geländeverlauf auf oder ein Gebäude befindet sich sehr nahe an der Grundstücksgrenze bzw. an Verkehrsflächen, so dass nicht mit einem sanften Übergang dorthin angeglichen werden kann und z.B. eine Stützmauer die gestalterisch bessere Lösung darstellt. Eine Abweichung kann daher auch erfolgen, wenn die Festsetzungen z.B. bei steilem Geländeverlauf nur mit unverhältnismäßig hohem baulichem oder finanziellem Aufwand eingehalten werden können, was eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darstellt.

7.3.2 Stellplätze und Garagen

Im gesamten Ortsgebiet werden als Erfahrungswert grundsätzlich mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück gefordert. Diese Regelung gilt auch im Plangebiet. Für alle anderen Nutzungen muss die erforderliche Anzahl der Stellplätze regulär nach der der ~~Anlage zur~~ Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ermittelt ~~werden.~~ Die Stellplätze ~~und sind~~ auf dem Grundstück ~~nachzuweisen. nachgewiesen werden.~~

~~Im Hinblick auf mögliche alternative Wohnkonzepte, z.B. betreutes Wohnen oder ähnliche Wohnformen mit nachweislich geringerem Stellplatzbedarf soll ausnahmsweise eine Unterschreitung der zuvor genannten Stellplatzanzahl möglich sein.~~

Zur Verminderung der Bodenversiegelung dürfen Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten ausschließlich aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden.

Um den fließenden Verkehr bei Einfahrten auf das Grundstück (mit kurzzeitigem Halten zum Öffnen von Toren) nicht zu beeinträchtigen, ist vor Garageneinfahrten oder Toren in den Bereichen von Zufahrten ein Stauraum von mind. 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Tore dürfen dabei nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

7.3.3 Gebäudeform- und Gebäudegestaltung

~~Das Ortsbild~~ Die Baustruktur im Altdorf wird maßgeblich durch ~~mehrere~~ bäuerliche Anwesen mit großen Kubaturen, ruhigen Dachflächen und langgestreckten Baukörpern sowie kleineren Wohnhäusern geprägt. ~~Besonders die für den Rupertiwinkel, bzw. Salzburger Flachgau typische „T-Form“ der alten Bauernhöfe mit Wohnteil und doppelter Widerkehr haben eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, wobei im Altdorf auch Höfe in „L-Form“ mit Wohnteil und einseitiger Widerkehr vorhanden sind. Nicht zuletzt findet sich im denkmalgeschützten Beckbauernzuhaus an der Weiherstraße noch ein sehr ursprünglicher Salzburger Flachgauhof~~

als Wohnstallhaus, noch ohne (die erst später typische) Widerkehr, sondern mit durchlaufendem First und beidseitig abgeschlepptem Dach des Stallteiles.

~~Das Zusammenspiel natürlicher Baumaterialien bewirkt eine harmonische Fassadengestaltung. Auch bei Neu- oder Ersatzbauten, und Umnutzungen sollen diese besonders typischen Merkmale erhalten bleiben.~~

Um besonders die Bausubstanz der typischen Höfe mit doppelter Widerkehr zu wahren und andererseits einer zweckmäßigen Nachfolgenutzung zuführen zu können, werden hier konkrete Regelungen getroffen, die bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen herangezogen werden können.

Als **Gebäudegrundrissformen für Hauptbaukörper** müssen langgestreckte Rechtecke verwendet werden, die auch zu Gebäuden in „L- der T-Form“ zusammengesetzt werden können. Das Verhältnis von Breit- und Längsseite der langgestreckten Rechtecke wird mit mind. 4:5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

~~Als langgestreckte Grundrissform der Hauptbaukörper muss die Längsseite um mind. 1/5 länger als die Breitseite ausgeführt werden, wobei der First parallel zur Längsseite verläuft.~~

Das Ortsbild wird neben der Baustruktur maßgeblich durch die verwendeten Baumaterialien wie Holz, sichtbarer Schlacken- oder Tuffstein und glatter Putz geprägt. Auch bei Neu- oder Ersatzbauten, und Umnutzungen sollen diese besonders typischen Merkmale erhalten bleiben.

Außenfassaden sind ~~daher in Holz, Schlacken- oder Tuffsteinsichtmauerwerk mit den ortstypisch verwendeten, aber auch mit zeitgemäßen Materialien, wie z.B. Holzzementplatten sowie in Kombination von Holz mit Putzflächen~~ auszuführen. Außenputz darf nur ohne stark reflektierende Zuschlagsstoffe in einer flächigen ortsüblichen Art angebracht werden.

Weitere enge Regelungen hinsichtlich Fenster- oder Türöffnungen, wie sie bisher festgesetzt waren, sollen künftig entfallen, um auch zeitgemäßer Architektur im Kontext traditioneller Bauweise Raum zu schaffen.

7.3.4 Dachform und Dachgestaltung

Als typische **Dachform** im oberbayerischen ländlichen Raum ist für die Hauptbaukörper ein Satteldach vorzusehen. Bisher war die Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude im Altdorf mit 22° bis 27° festgesetzt. Zugunsten effizienterer Solarnutzung und zur Förderung von Dachgeschossausbauten wird die **Dachneigung** für Hauptgebäude auf 33° angehoben. Zugleich sind auch flachere Dächer mit mind. 20° Neigung, z.B. für zeitgemäße eingeschossige Stallgebäude möglich.

Insgesamt wird für Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten eine flexiblere Dachgestaltung angestrebt, um vor allem bei einer künftig dichteren Bebauung unschöne Dachverschneidungen zu vermeiden. Mit Dachneigungen von 5° bis 33° werden vor allem bei untergeordneten An- und Zwischenbauten die Voraussetzungen für eine ruhige Dachlandschaft geschaffen. Bis zu einer Grundfläche von 30 m² und einer Wandhöhe von höchstens 3 m dürfen bei Nebengebäuden die Dächer auch gänzlich ohne Neigung ausgeführt werden.

Die **Dacheindeckung** wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit kleinformatischen Dachplatten in mattem, rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton sowie mit Solar- oder Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Zusätzlich kann bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten bis 17° Dachneigung, bei welcher eine Dachziegeleindeckung nur erschwert oder nicht möglich ist, mit Stehfalzblech in Kupfer oder Grautönen sowie als Gründach eingedeckt werden.

Eine gesonderte Regelung von Dachform und Dacheindeckung für die Pfarrkirche ist im Bebauungsplan nicht enthalten, da vorausgesetzt wird, dass hier auch künftig keine bauliche Veränderung aufgrund des Denkmalschutzes stattfindet.

7.3.5 Dachaufbauten

Insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden Dachgeschossen werden im Altdorf künftig auch Quergiebel sowie Gauben zugelassen, sofern sie den getroffenen gestalterischen Festsetzungen entsprechen.

Bei Errichtung von **Gauben** sollen die ruhigen Dachflächen so weit als möglich beibehalten werden. Mit den getroffenen Festsetzungen sind Gauben in ihrer Form, als auch in ihrer Größe und Ausrichtung auf dem Dach auf ein gestalterisch verträgliches Maß begrenzt und unterschiedliche Gaubenformen sowie eine zweireihige Anordnung auf einer Dachfläche ausgeschlossen. Die Festsetzungen orientieren sich an den bisher im Ortsgebiet bewährten Regelungen.

Hierbei sind Gauben grundsätzlich erst ab einer Neigung von 29° und nur als Satteldachgauben, Dreiecksgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig. Die einzelne Ansichtsbreite ist auf 2 m begrenzt, der Abstand untereinander muss mind. 1,25 m und **der Abstand** von den **giebelseitigen Außenwänden** mind. ~~3,00~~ **1,50 m** betragen, um ein optisches Aufreißen der Dachflächen zu verhindern. Zugleich darf die Länge des Gaubendaches, gemessen in Trauf-Firstrichtung, max. $\frac{2}{3}$ der Länge des Hauptdaches betragen, wobei der höchste Punkt der Gaube mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen muss.

Auch die einzelnen Festsetzungen für **Quergiebel**, orientieren sich an den bisher im Ortsgebiet bewährten Regelungen zur Wahrung möglichst ruhiger Dachflächen.

So müssen Quergiebel jeweils mittig angeordnet und bis zu einer Neigung des Hauptdaches von 24° aus der Traufe entwickelt werden. ~~Bei steilerer Dachneigung können Standgiebel errichtet werden, deren seitliche Wandhöhe die Wandhöhe des Hauptbaukörpers bis zu 1,50 m überschreiten darf.~~ Außermittige Quergiebel werden nur ausnahmsweise zugelassen, sofern der Abstand **zur Außenwand der Giebelseite des Hauptbaukörpers** mehr als 3 m beträgt. **Insgesamt darf die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude nur die Hälfte der Gebäudelänge betragen.** Die Dachneigung der Quergiebel darf um bis zu 5° steiler als das Hauptdach ausgeführt werden.

Zusätzlich werden hinsichtlich **Solar- und Photovoltaikanlagen** sowie **Fernseh- und Rundfunkantennen** Regelungen getroffen, die sich im Ortsgebiet bisher bewährt haben, um den gestalterischen Gesamteindruck vor allem im Altdorf nicht durch unruhige Aufbauten oder Anlagen zu stören.

Somit ist das Aufständern von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig. ~~wobei hier Ausnahmen möglich sind, wenn das Ortsbild nicht in einem unverhältnismäßigen Maß beeinträchtigt wird.~~ In begründeten Ausnahmefällen, die eine Aufständigung über die bereits zugunsten einer effizienteren Solarnutzung auf 33° angehobene Dachneigung rechtfertigen, können Abweichungen von dieser Festsetzung zugelassen werden, sofern das Ortsbild dadurch (z.B. auf wenig eingesehenen Hinterhöfen oder auf flach geneigten Flächen aus dem Sichtfeld vor Straßenraum aus zurückversetzt) nicht beeinträchtigt wird. Freistehende Anlagen auf unbebauten oder unbefestigten Flächen sind grundsätzlich nicht erlaubt.

Fernseh- und Rundfunkantennen sollen möglichst unauffällig angebracht werden. So müssen diese bei traufständigen Gebäuden mind. 2,00 m hinter dem First und bei giebelständigen Gebäuden mind. 5,00 m hinter der straßenseitigen Fassade angebracht werden. Bei mehr als zwei Wohnungen im Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen

7.3.6 Einfriedungen, Sichtschutz

Die Regelungen zu Einfriedungen werden weitgehend aus den bisher bewährten Festsetzungen im Ortsgebiet übernommen und ergänzen somit in ortstypischer Form die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen für Einfriedungen im Altdorf. Grundsätzlich sind Einfriedungen jeglicher Art weiterhin 50 cm von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen, sofern kein Gehweg vorhanden ist.

Die bisher gültige maximale Höhe von 1,00 m wird auf 1,20 m angehoben. Der Bodenabstand von Zäunen, welcher freilebenden Kleintieren die Wanderung erlaubt, wird auf 15 cm angehoben. Bisher nur als Holzzäune zulässige Einfriedungen dürfen entlang zu öffentlichen Verkehrsflächen künftig auch als ~~ruhige~~ verputzte Mauern ausgeführt werden. Eine Beeinträchtigung des dörflichen Straßenbildes wird dadurch nicht erwartet.

Mit der erwünschten Nachverdichtung geht auch einher, dass die privaten Freiflächen, bzw. Gartenbereiche näher aneinanderrücken. Zur Wahrung des nachbarlichen Friedens sollen daher ergänzende Regelungen getroffen werden, die auch nicht einsehbare Bereiche zwischen den Baugrundstücken, jedoch nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, erlauben. So dürfen im Bereich von Freisitzen oder bei Grenzgaragen und insgesamt zur nachbarlichen Abschirmung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze einvernehmlich ~~ruhige~~, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und insgesamt nicht mehr als 5,00 m pro Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Ausführung von Einfriedungen ist wie bisher möglichst in Holz erwünscht, soll jedoch nicht mehr explizit festgesetzt werden. Ausgeschlossen wird allerdings eine orts- und landschafts-untypische Ausführung mit Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzte sind. Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thujen, sind auch weiterhin nicht zulässig.

7.4 **Grünordnung**

Das Altdorf zeichnet sich durch eine bereits vorhandene Durchgrünung aus. Ortsbildprägende Bäume und andere Gehölzstrukturen tragen wesentlich zum ländlichen Charakter des Dorfes und zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Die vorhandenen Grünbestände sollten deshalb auch im Falle von baulichen Veränderungen vorrangig erhalten werden.

Ortsbild prägende Bäume werden entsprechend als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Gleiches gilt für die Darstellung der noch vorhandenen Bauerngärten.

Am den Ortsrändern werden die noch vorhandenen und zum Teil neu angelegten Obstwiesen sowie bepflanzte Grünflächen als private Grünfläche gesichert und ergänzt.

Als öffentliche Grünfläche ist der bestehende Friedhof ausgewiesen, ebenso ist die Vorbehaltsfläche für die Friedhofserweiterung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Die bereits im Bebauungsplan „Saaldorf III“ entlang der Kreisstraße festgesetzten Bäume werden durch einige weitere großkronige Laubbäume ergänzt, um hier die räumliche Fassung des Straßenraumes noch prägnanter zu gestalten.

Um die Ein- und Durchgrünung dauerhaft zu erhalten, sind die durch Planzeichen festgesetzten Gehölzpflanzungen durchzuführen. Auf den Baugrundstücken ist grundsätzlich je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und erhaltener Baumbestand können dabei angerechnet werden.

Es sind standortheimische Bäume gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden. Vergleichbare Arten sind zulässig. Für die Obstbäume sind bewährte regionaltypische Sorten zu verwenden.

Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:

Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 18-20

Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 14-16

Obstbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., in der Regel. StU 12-14,

Obstbaum od. Laubbaum auf Baugrundstück: 1 Hochstamm je 250m², 3xv,m.B., StU 25-30

Heister: v.Heister, 125-150

Sträucher: v.Str., 5 Triebe, 100-150

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Durch die Verwendung heimischer Gehölze wird eine Wechselwirkung und Vernetzung mit der freien Landschaft erreicht, in der die standortheimischen Gehölzarten von Natur aus vorkommen.

Mit der Ortsrandeingrünung wird ein weicher Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft geschaffen. Die Verzahnung von Häusern und Bäumen gibt ein harmonisches Bild des Dorfes nach außen.

Insgesamt wird durch die bestehenden Gehölze und durch die Ergänzung von Bäumen, Sträuchern und Obstwiesen im Falle von wesentlichen baulichen Veränderungen das Ortsbild von Saaldorf Altdorf weiterhin von dörflichen Grünstrukturen geprägt und die hohe Lebensqualität erhalten.

7.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung im Altdorf ist überwiegend abgeschlossen. Die vorhandenen Straßenbreiten (siehe Nr. 6.5 der Begründung) entsprechen auch im Rahmen der geplanten Nachverdichtung dem zu erwartenden Verkehr nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen als Erschließungsstraßen mit einer zweistreifigen Fahrbahnbreite von 4,50 m - 5,50 m (nach 6.1.1.2 RAS 06). Fahrbahnverengungen im Straßenverlauf mit mehr als 50 m Einzellänge sind im Bereich der Haupteinschließung nicht gegeben. Die abzweigenden Anliegerstraßen weisen entweder eine Breite von ca. 3,50 m auf bei weniger als 50 m Länge oder eine Breite von ca. 4,00 m, so dass Begegnungsverkehr Pkw/Pkw mit entsprechenden Ausweichstellen bei langsamer Fahrweise möglich ist.

Ergänzt wird die Erschließung im Bereich der östlichen Weiherstraße durch eine schmale Anliegerstraße mit ca. 3 m Fahrbahnbreite bei weniger als 30 m Einzellänge. Durch diese Anliegerstraße soll im Wesentlichen das Grundstück Fl.Nr. 22 und 166 von Westen sowie Fl.Nr.14/1, 117/1 von Norden städtebaulich geregelt erschlossen werden. Zugleich wird durch diese Anliegerstraße eine zusätzliche Verbindung zum Grundstück Fl.Nr. 30 (welches nach Osten stark abfällt) geschaffen und ermöglicht hier unter Umständen eine ebenerdige Tiefgaragenzufahrt auf das Grundstück.

Das Altdorf ist fußläufig vom südlich gelegenen Parkplatz über den Friedhof bis zur Bindergasse durch einen parallel zur Unteren Straße verlaufenden Fußweg verbunden. Auch über die Anliegerstraße, die von der Kreisstraße zur Unteren Straße führt kann auf einem weiterführenden Weg die Kirche fußläufig erreicht werden.

Das Fußwegenetz soll im Rahmen der städtebaulichen Planung durch eine weitere Verbindung von der Einmündung Bindergasse/Untere Straße zum Ortsteil östlich der Kreisstraße ergänzt werden. Hier besteht ein landwirtschaftlicher Weg, der schon lange in dieser Form genutzt wird.

Im Übrigen soll die Erschließung von Hinterliegergrundstücken oder Grundstücken, die unter Umständen aufgeteilt werden, nicht auf städtebaulichem sondern auf privatrechtlichem Wege gesichert werden.

7.6 Ver- und Entsorgung

Auch die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch das vorhandene Leitungsnetz bereits für den Bestand gesichert (siehe Punkt 6.5 der Begründung). Weitere erforderliche Leitungen im Rahmen der Nachverdichtung oder Nutzbarmachung von Innenverdichtungspotentialen sind wie bisher ausschließlich unterirdisch zu verlegen, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Auf die Beachtung von unterirdischen Leitungen verschiedener Versorgungsträger innerhalb des Geltungsbereiches wird gesondert hingewiesen. Ferner wird in den Hinweisen darauf aufmerksam gemacht, dass dem Zweckverband zur Wasserversorgung Surgruppe bei einem Zweitanschluss die anfallenden Kosten vom Grundstückseigentümer zu erstatten sind.

7.7 Niederschlagswasser

Aus der bestehenden Bebauung wird das anfallende Niederschlagswasser bisher über den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet oder bei entsprechend geeigneten Bodenverhältnissen direkt vor Ort versickert.

Da sich die Bodenverhältnisse im Plangebiet unterschiedlich versickerungsfähig darstellen, wird von einer Festsetzung zur Niederschlagswasserentsorgung abgesehen.

Oberster Grundsatz bleibt jedoch, unverschmutztes Oberflächenwasser in den Naturkreislauf zurückzuführen, auch wenn dieses aufgrund der Bodenverhältnisse nur bedingt möglich ist.

Daher sind alle befestigten Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten ausschließlich aus versickerungsfähigem Material zu errichten.

In den Hinweisen wird zusätzlich darauf aufmerksam gemacht, anfallendes Oberflächenwasser als Brauchwasser zu nutzen oder soweit als möglich nach den geltenden Vorschriften auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Unterstützend greift hier auch die gemeindliche Beitragssatzung zur Entwässerung, wonach beim Verzicht der Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischkanal für das Grundstück kein Beitrag erhoben wird. Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass der örtliche Wasserversorger darüber in Kenntnis zu setzen ist, sofern anfallendes Oberflächenwasser im größeren Maße für den Eigengebrauch genutzt werden sollte (WC-Spülung, Waschmaschine usw.).

Besonders zu beachten ist bei der Zurückführung von Niederschlagswasser in den Naturkreislauf, dass die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig und hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Dachflächenanteile mit diesen Materialien mit weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eigenverantwortlich zu prüfen ist, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sowie die Vorschriften zur erlaubnisfreien Versickerung gem. NWFreiV sind dabei einzuhalten.

Zusätzlich ist in eigener Verantwortung zu prüfen, inwieweit geplante Bauobjekte unter der Geländeoberkante (Unterkellerungen, Tiefgaragen,...) gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser, z.B. durch Ausführung als wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw. zu sichern ist.

8 Immissionen

8.1 Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Saaldorf ist ein ländlich geprägter Ort und umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Ort hat bis heute seine landwirtschaftliche Prägung insbesondere im Ortskern erhalten. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich die landwirtschaftlichen Hofstellen mit Rinderhaltung Kirchstraße 2 (Flur-Nr. 46) und 4, 6 und 6a (Flur-Nr. 44). im nordöstlichen

Bereich die Hofstellen mit Rinderhaltung Untere Straße 11 (Fl.Nr. 98) sowie 15, 17 und 19 (Fl.Nr. 91 und 93).

Grundlage für die Beurteilung von Luftverunreinigungen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Das Problem der Geruchsbelästigung tritt vor allem in dem Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft auf.

Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 10.06.1996 soll in erster Näherung grundsätzlich ein Abstand zwischen Wohnbereichen und Rinderhaltungsbetrieben von 120 m eingehalten werden. Dies gilt allerdings für den Außenbereich und kann nicht auf den Innenbereich angewendet werden. Weiter heißt es in dem Ministerialschreiben, dass bei Rinderhaltungen auch eine hilfsweise Anwendung von Abstandsregelungen zur Groborientierung der Belastungssituation nicht erforderlich ist, weil davon ausgegangen werden kann, dass fachgerecht errichtete und ausgestattete Rinderställe bei üblichen dörflichen Siedlungsstrukturen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen.

Für das Plangebiet ist festzustellen, dass die bebauten Siedlungsbereiche im Altdorf nur am südöstlichen Ortsrand den vorgeschlagenen Abstand von 120 m zu den nächstgelegenen Hofstellen einhalten. Der Friedhof mit Parkplatz trägt gegenüber der Hofstelle auf Fl.Nr. 44 zur Einhaltung des Abstandes der Wohnbebauung im Osten bei. Die geringste Entfernung des bebauten Siedlungsbereiches weist zur jeweiligen Grundstücksgrenze der vier Hofstellen nur etwa 12 m auf.

Auch außerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches besteht umliegende Wohnbebauung, die hinsichtlich des besagten Abstandes zu betrachten ist.

Im WA „Saaldorf I“ halten die dichter bebauten Siedlungsbereiche am Moosweg und westlich entlang der Stalberstraße den vorgeschlagenen Abstand von 120 m zur nächstgelegenen Hofstelle Kirchstraße 2 ein. Lediglich das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Stalberstraße 4 (Flur-Nr. 332) ist nur ca. 40 m von der Hofstelle entfernt.

Die Wohnbebauung östlich der Seestraße / BGL 3 im „Baugebiet Saaldorf III“ weist einen Abstand von 60 bis 100 m von der jeweils nächstgelegenen Hofstelle Untere Straße 11 oder Untere Straße 17 auf.

Bei der Beurteilung der Geruchsemissionen der Hofstellen auf die Wohngebäude ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnnutzung aus einem historisch gewachsenen Ortskern mit dem Neben- und Miteinander von Wohnen und Höfen entwickelt hat. Geruchsemissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Dorf als ortsüblich angesehen werden.

Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und dem für das Dorfgebiet maßgeblichen Stellenwert der Hofstellen sind zudem von möglicherweise Belästigten in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinzunehmen.

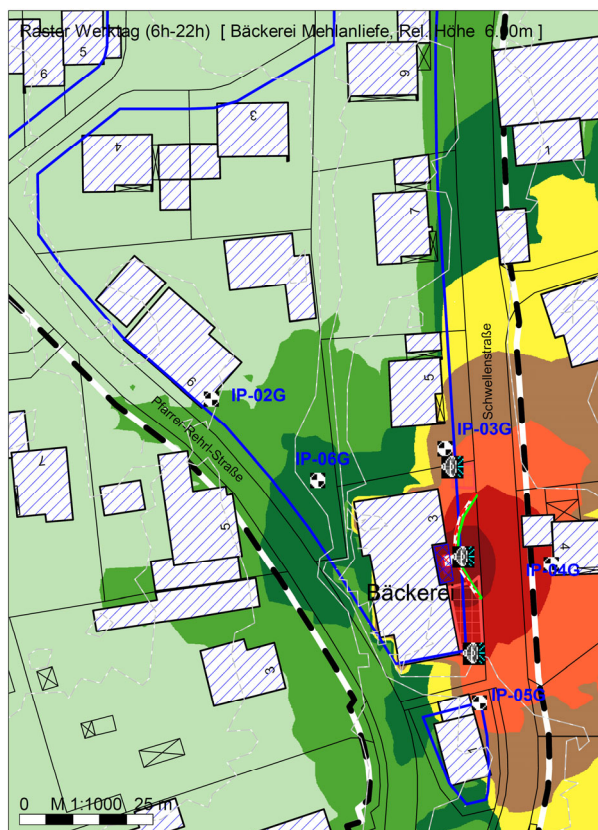
In den Hinweisen des gegenständlichen Bebauungsplanes sowie in den Hinweisen der umliegenden festgesetzten Bebauungsplanareale wird zusätzlich darauf aufmerksam gemacht, dass von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, zu dulden sind, auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

8.2 Anlagenlärm Gewerbe

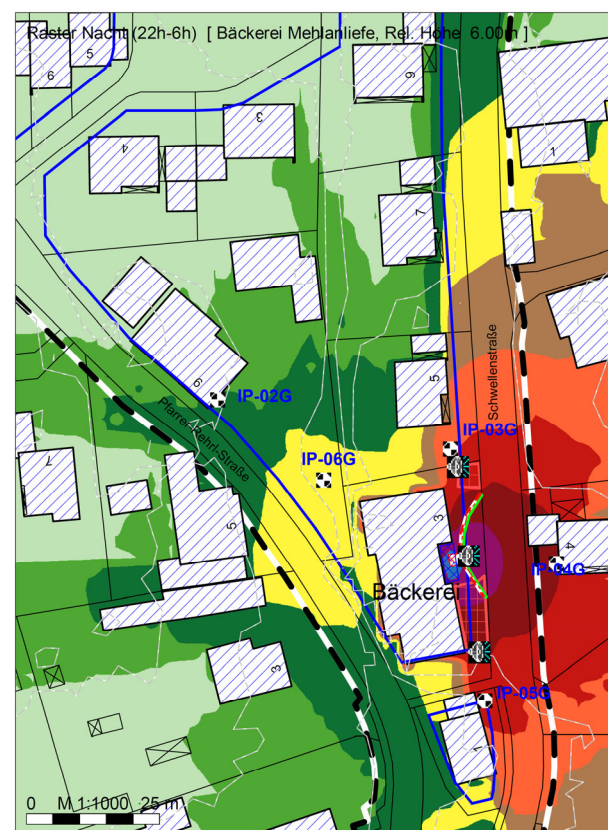
8.2.1 Bäckerbetrieb - Schwellstraße 3

Im benachbarten BPlan „Saaldorf II-1“ ist im Bereich des Mischgebietes in der Schwellstraße 3 ein Bäckereibetrieb angesiedelt. Die Immissionsschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf darauf hin, dass durch die geplante Erweiterung der Baugrenzen auf Fl.Nr. 58/2 - Schwellstraße 4 die bereits bestehende Konfliktsituation zusätzlich verschärft werden könnte.

Der Anlagenlärm wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für Saaldorf II-1“ vom IB Möhler + Partner AG bereits schalltechnisch untersucht. Aus dem Bericht 070-4839-02/2 vom 04.07.2016 kann entnommen werden, dass bei Normalbetrieb der Bäckerei tags und nachts die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die ursprünglich geplanten Baugrenzen im MD von 60/45 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Problematisch stellt sich die Situation allerdings während der Mehlanlieferung dar. Hier treten erhebliche Überschreitungen sowohl des zulässigen Immissionsrichtwertes als auch (bei nächtlicher Anlieferung) des Wertes für seltene Ereignisse (TA Lärm Ziffer 7.2) auf. Innerhalb des „Baugebietes Saaldorf II-1“ ist keine Regelung der Anlieferungszeiten getroffen.

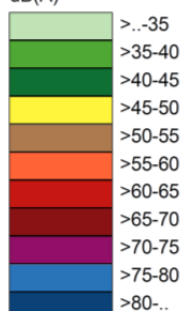


Anlage 4.7- tags



Anlage 4.8 - nachts

Pegel
dB(A)



Anhand der Anlage 4.7 (tags) und 4.8 (nachts) des Berichtes ist ersichtlich, dass an der West-Fassade des Gebäudes - Schwellstraße 4 der maßgebliche Außenlärmpegel (nachts) 65 bis 70 dB(A) beträgt, an der Nord- und Ost-Fassade 60 bis 65 dB(A) beträgt.. Für das Gebäude - Schwellstraße 2, das in der obigen Abbildung nicht mehr dargestellt ist, beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel (nachts) an der West- und Nordfassade voraussichtlich 60-65 dB(A).

Da die Nahversorgung eine zentrale Rolle im dörflichen Leben und auch für das Plangebiet einnimmt, soll hier zur Sicherung des Bäckereibetriebes keine Verschärfung der vorhandenen Konfliktsituation erfolgen. Die geplanten Baugrenzen werden daher in der weiteren Planung fast bis auf den Bestand zurückgenommen und durch Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen ersetzt. So bleibt eine Bebauung möglich, die unter Umständen auch der Lärminderung dienen kann.

Zur künftigen Konfliktlösung sind schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden auf **Fl.Nr.58 und 58/2** (Schwellstraße 2 und 4) sind im Falle einer Nutzungsänderung, eines Um- und Erweiterungsbaus der bestehenden Gebäude oder eines Neubaus nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite (Ostseite) hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zu o.g. Straße gewandten Hausseiten durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109 (2016) geschützt werden. Dabei sind in dem, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Für bestehende Bebauung besteht Bestandschutz.

8.2.2 Gasthaus mit Metzgerei - Untere Straße 24

Im Zentrum des Altdorfes kommt dem Gasthaus Mayrwirt mit Metzgerei und Beherbergungsbetrieb (Untere Straße 24) eine hohe Bedeutung als Nahversorger und gesellschaftlicher Treffpunkt für den Ort zu. Auch hier sollen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes künftige Lärmkonflikte vermieden, bzw. bestehende Konflikte nicht weiter verschärft werden.

Aufgrund ähnlich gelagerter Nutzung (Handwerksbetrieb mit Nahversorgung, Gastronomie) und ähnlich gelagerter Abstände zur nächsten Wohnbebauung werden die Untersuchungsergebnisse aus dem oben angeführten Bericht (welcher neben der Bäckerei auch die Gaststätte „Taverna Greta“ - Pfarrer-Rehrl-Str.5) beinhaltet, zur überschlägigen Abschätzung des zu erwartenden Anlagenlärms mit herangezogen.

Der betriebliche Gebäudekomplex in L-Form beinhaltet im nördl. Trakt die Gastronomie und Beherbergung, im östlichen Trakt die Metzgerei mit darüber liegenden Gästezimmern. Dem Zugang zum Laden (Pavillon) im Osten ist ein Parkplatz mit rd. 300 m² Fläche an der Unteren Straße vorgelagert. Die Anlieferung erfolgt von Norden über eine private Zufahrt auf Fl.Nr.27.

Es kann angenommen werden, dass durch den Betrieb der Gaststätte und der Metzgerei im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00) die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MD von 60 db(A) zur vorhandenen westl., südl. und östlich gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden, da der Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude (Kirchstraße 9) 24 m beträgt. (Zum Vergleich aus dem vor genannten Untersuchungsbericht: Wohngebäude - Bäckerei = 20 m, bzw. Wohngebäude - Gaststätte „Taverna“ = 16 m). Mit einem Abstand von nur 6,50 m zur Gaststätte ist für das Wohngebäude Untere Straße 22 die Einhaltung des Immissionsrichtwertes tags noch anzunehmen, da es sich hier nicht um die Zugangsseite der Gaststätte handelt.

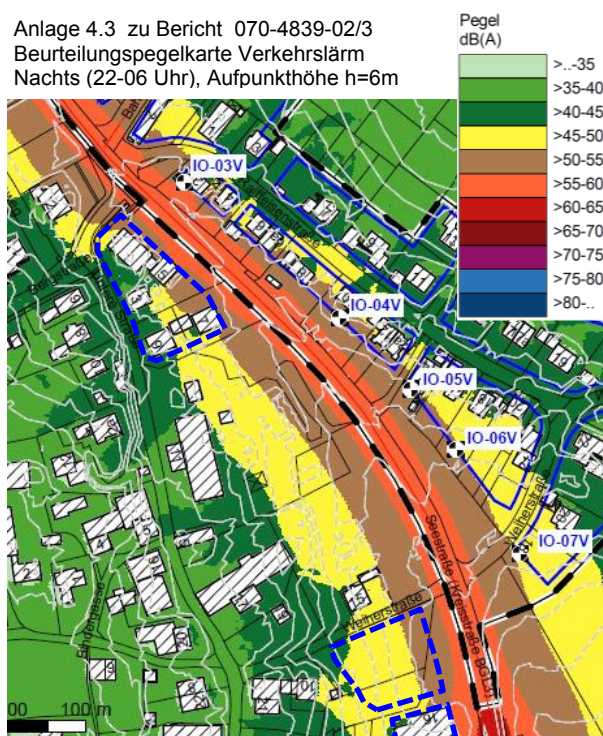
Während der Nachzeiten (22:00 bis 06:00) dürfte sowohl der zulässige Immissionsrichtwert von 45 db(A), als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm von 45+20 dB(A) durch den

Parkplatzbetrieb der Gaststätte zum nächstgelegenen Wohngebäude - Kirchstraße 9 mit einem Abstand von 22 m zur Parkplatzmitte derzeit noch eingehalten werden können. Der Spitzenpegel beträgt zum Vergleich bei der Gaststätte „Taverna“ in einem Abstand von 16 m zur Parkplatzmitte ~ 70 dB(A), in einem Abstand von 38 m nur noch ~53 dB(A) (bei einer Parkfläche von rd. 180 m²). In diesem Fall ist die Zurücknahme der ursprünglich geplanten Baugrenzen auf Fl.32 bis zur vorh. nördl. Gebäudegrenze angebracht. Als Ersatz wird jedoch eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt, um Bebauung zu ermöglichen, die unter Umständen auch zur Lärmabschirmung dienen kann.

8.3 Verkehrslärm

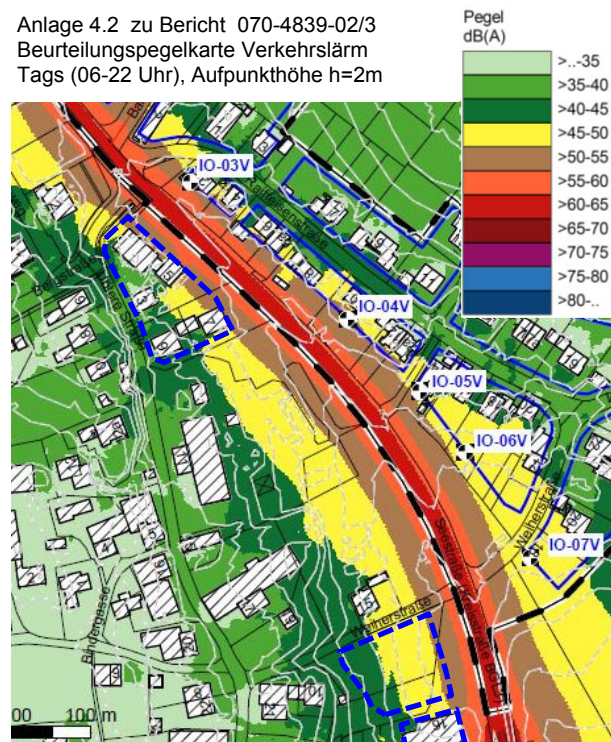
Da neue bzw. erweiterte Baugrenzen z.T. an die vielbefahrene Seestraße heranrücken, ist nicht auszuschließen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 von 60/50 dB(A) tags/nachts bzw. evtl. auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) für MD überschritten werden. Anhand der Darstellungen in der schalltechnischen Untersuchung des IB Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht 070-4839-02/3 vom 04.07.2016 zum Baugebiet „Saaldorf III“ können die zu erwartenden Lärmimmissionen überschlägig abgeschätzt werden. Hierzu sind die geplanten Baugrenzen (als blaue gestrichelte Linien) in die Abbildungen eingetragen.

Anlage 4.3 zu Bericht 070-4839-02/3
Beurteilungspegelkarte Verkehrslärm
Nachts (22-06 Uhr), Aufpunkthöhe h=6m



Im nördlichen Baufenster reicht der Beurteilungspegel von >55 bis 60 dB(A) nahe an das Gebäude - Untere Straße 5 heran. Hier kann der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) für den **Nachtzeitraum** voraussichtlich knapp eingehalten werden. Ansonsten ist ersichtlich, dass zwar der Orientierungswert innerhalb der Baugrenzen überschritten wird,

Anlage 4.2 zu Bericht 070-4839-02/3
Beurteilungspegelkarte Verkehrslärm
Tags (06-22 Uhr), Aufpunkthöhe h=2m



Für den **Tagzeitraum** ergeben sich, bis auf die Gebäude - Untere Straße 5 im Norden und Weiherstraße 16 im Süden keine Überschreitungen des Orientierungswertes von 60 dB(A). Auch der Grenzwert von 64 dB(A) kann für beide Baufenster sicher eingehalten werden.

jedoch der Grenzwert eingehalten werden kann. Ebenso verhält es sich südlich innerhalb des Baufensters direkt an der Weiherstraße.

Ausschließlich beim Gebäude - Weiherstraße 16 ist eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes an der Ostfassade und z.T. an der Südfassade zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet wird zur Tag- und Nachtzeit der Immissionsgrenzwert von 64/54 dB(A) für MD innerhalb der geplanten Baugrenzen bis auf das Gebäude Weiherstraße 16 eingehalten. Hier treten zur Nachtzeit Überschreitungen auf.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb, dessen Sicherung und Entwicklungsmöglichkeiten auch für das dörfliche Leben von Belang ist. Bereits im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Saaldorf III“ wurden aktive Schallschutzmaßnahmen an der BGL3 in Form von Wänden oder Wällen ausgeschlossen wurden, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Da bereits das bestehende Gebäude durch die Überschreitung betroffen ist, ist eine Zurücknahme der geplanten Baugrenzen bis auf den Gebäudebestand hier nicht zielführend, sondern behindert den Betrieb in seiner Entwicklung. Daher werden für die betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor nächtlichen Verkehrslärmimmissionen festgesetzt; in diesem Fall entspricht der maßgebliche nächtliche Außenlärmpegel von >55 - 60 dB(A) dem Lärmpegelbereich II.

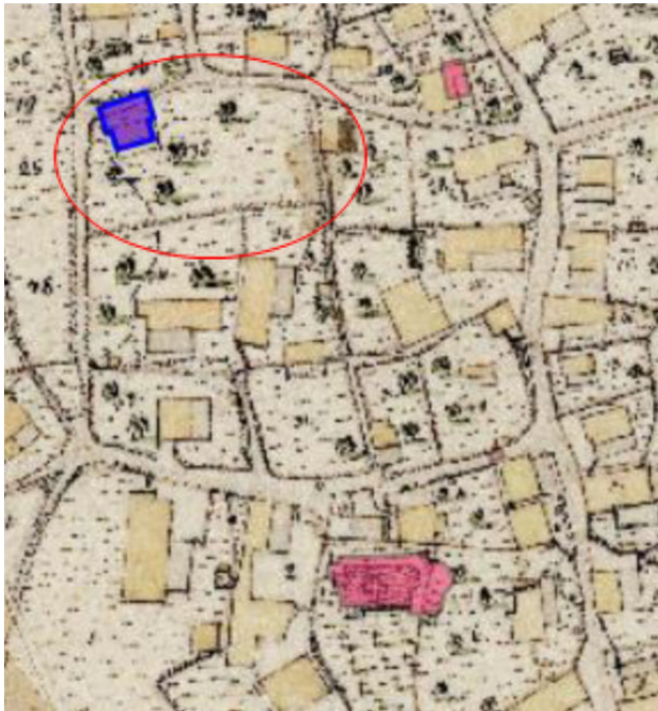
Für bestehende Bebauung besteht Bestandschutz.

9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich fünf Baudenkmäler, sowie ein Bodendenkmal (siehe Punkt 6.4 der Begründung)

In der Planung werden diese Denkmäler nachrichtlich übernommen. Zudem ist bei der freistehenden Wegkapelle St. Maria auf Fl.Nr. 4 an der Unteren Straße durch die Verlängerung des Fußweges bis vor die Kapelle berücksichtigt, dass die östliche Zugangsseite öffentlich zugänglich und von baulicher Umgebung genügend Abstand aufweist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Baudenkmäler von ihren Eigentümern instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen sind, soweit ihnen das zuzumuten ist (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG) und Maßnahmen an Baudenkmälern und deren Ausstattungsstücken der denkmalpflegerischen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 DSchG) bedürfen.

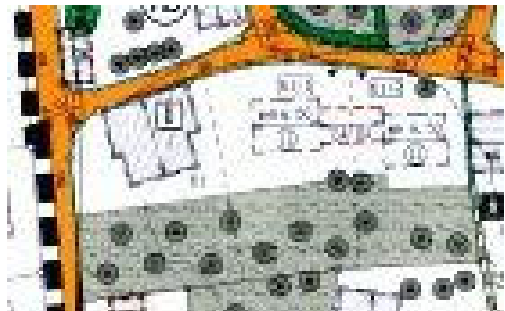


Lt. der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (P-2021-359-1_S2) vom 28.01.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das bäuerliche Anwesen (Denkmal Nr. D-1-72-130-9 nahe Weiherstraße) für das gewachsene Ortsbild von Saaldorf eine besondere Bedeutung. Der hölzerne Blockbau zählt wegen seines authentischen Überlieferungszustandes und seinem Alter von mittlerweile fast vierhundert Jahren zu den besonders hochkarätigen seltenen Vertretern.

Auszug aus der Stellungnahme
Urkatasterblatt, 1812

Gegen eine Nachverdichtung bzw. gegen die geplante Baugrenze in der Nähe des historischen Bauwerks spricht sich das Landesamt für Denkmalpflege mit Nachdruck aus und bittet, die Planung in diesem Bereich zu revidieren und das seit jeher unverbaute Wiesengrundstück weiterhin als Grünbereich zu belassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Saaldorf Altdorf“ in den 90er Jahren wurde hier (nebenstehende Abb.) jedoch bereits Baurecht für zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen geschaffen, welches nicht zurückgenommen werden kann, bzw. nur mit erheblichen finanziellen Entschädigungsleistungen durch die Gemeinde zurückgenommen werden könnte.



Unter den gegebenen Bedingungen wird das im Vorentwurf geplante Baufenster im weiteren Verfahren so weit als möglich vom Denkmal abgerückt, dass noch zwei Wohngebäude möglich bleiben. Um das Baudenkmal wird zugleich eine private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild festgesetzt.

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde finden sich im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Saaldorf und ihrer Vorgängerbauten. Dieses Bodendenkmal kommt innerhalb des Friedhofes zu liegen und bedarf keiner weiteren Festsetzung, jedoch wird ausdrücklich auf die Meldepflicht n. § 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Der Hinweis auf die Meldepflicht reicht in diesem Falle lt. der Stellungnahme des Denkmalamtes nicht aus, sondern ist darauf hinzuweisen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals und im Bereich des historischen Ortskernes von Saaldorf (vgl. dazu die Uraufnahme aus dem Jahr 1817) eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10 Brandschutz

Für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz (BayFwG Art.1 Abs. 1 und 2) sind die Belange des abwehrenden Brandschutzes (siehe Punkt. 6.5 der Begründung) in der Bauleitplanung berücksichtigt

Im Plangebiet sind Wandhöhen bis zu 7,40 m ab OK. fertiger Fußboden möglich. Unter Umständen können sich bei dem Hanggelände zum Anleitern bestimmte Fenster oder Stellen mit mehr als 8 m über der Geländeoberfläche ergeben. Es liegt jedoch in eigener Verantwortung der Grundstückseigentümer, darauf zu achten, dass zum Anleitern bestimmte Fenster oder Stellen mit mehr als 8 m über der Geländeoberfläche nicht ausgeführt werden dürfen, da die FFW Saaldorf-Surheim über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt

11 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

12 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt, auch gibt es keinerlei Anhaltspunkte dafür. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Antreffen von Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen ist.

13 Flächenbilanz

Straße	Hs.Nr.	Grundstück Fl.Nr.	Grundstücksgröße [m²]	Netto-Baufläche [m²]	Grünfläche	Verkehrsfläche	Fläche f. Landwirtschaft	Friedhof	zul. GRZ	zul. Grundfläche [m²]	zul. Bau-grenze [m²]	zul. Fl. f. Neben-anlagen [m²]
Untere Straße		24	2.860			2.860						
Untere Straße	3	109/21	718	718					0,35	251	590	35
Untere Straße	5	109	1.560	1.419	141				0,35	497	858	55
Untere Straße	7	98/2	938	526	412				0,35	184	465	
Untere Straße	9	98/1	643	643					0,35	225	504	
Untere Straße (Landwirtschaft)	11	98	7.977	2.984	855	296	2.228		0,35	1.044	1.591	218
					246		630					
					169							
					569							
Untere Straße	15	94	396	396					0,35	139	125	
Untere Straße (Landwirtschaft)	17+19	91+93	7.971	2.971	883	38	3.527		0,35	1.040	1.151	
					150							
					402							

Straße	Hs.Nr.	Grund- stück Fl.Nr.	Grund- stücks- größe [m²]	Netto- Bau- fläche [m²]	Grün- fläche	Ver- kehrs- fläche	Fläche f. Land- wirt- schaft	Fried- hof	zul. GRZ	zul. Grund- fläche [m²]	zul.Bau- grenze [m²]	zul. Fl. f. Neben- anlagen [m²]
Weierstraße	15	93/2	441	441					0,35	154	200	55
Weierstraße		24/1	628			628						
Weierstraße		22	1.707	1.615		92			0,35	565	1.295	
Weierstraße		116	893	719		174			0,35	252	449	
Weierstraße	16	117/2	2.581	2.498		83			0,35	874	827	265
Weierstraße		14/1	1.756	693	1.063				0,35	243	282	33
Weierstraße	12	117/1	507	507					0,35	177	167	198
Weierstraße	10	20/1	503	503					0,35	176	155	193
Untere Straße	21	20	957	957					0,35	335	257	39
Untere Straße	zu 24	zu 30	1.402	1.402					0,35	491	865	213
Untere Straße	25	17	273	273					0,35	96	185	58
Untere Straße	27	14	1.446	1.446					0,35	506	779	7
Untere Straße	27a	14/2	617	617					0,35	216	390	10
Anliegerweg		10/4	240			240						
Untere Straße	29-29c	10/2	2.801	2.485	236	80			0,35	870	951	91
	31a-31b											
Untere Straße	29d-29e	10/3	1.099	1.099					0,35	385	475	86
Anliegerstraße		122	459		2	457						
		10/1	311		292	19						
		10/5	3.065		3.065							
Untere Straße	31c	10/6	803	798		5			0,35	279	196	74
Untere Straße	31	10	1.163	1.163					0,35	407	428	135
Untere Straße	33-35	1/Tfl.	6.081	2.872	1.142	144	1.923		0,35	1.005	964	250
Untere Straße	37	374/1	495	318	177				0,50	159	143	
Untere Straße	39	374/2	362	227	135				0,50	114	144	
Untere Straße	41	374/3	680	360	320				0,50	180	218	
		zu 1	42		42							
Untere Straße	40	369/2	1.590	1.427	163				0,35	499	804	116
		369/Tfl.	3.276		2.006	53		1.217				
		369/1	3.000			975		2.025				
Untere Straße		347/Tfl. 1	424			424						
Untere Straße	38	44/1	3.000	1.079	348	23		1.550	0,35	378	327	
Untere Straße	36	4/2	1.125	905	220				0,35	317	561	
Untere Straße	34	4/4	700	513	187				0,35	180	375	
Untere Straße	32	4	3.136	2.351	780	5			0,35	823	819	94
Fußweg		4/4	75			75						
Untere Straße	30a	6/2	567	567					0,35	198	352	14
Untere Straße	30	36	1.204	1.108	96				0,35	388	523	113

Straße	Hs.Nr.	Grund- stück Fl.Nr.	Grund- stücks- größe [m²]	Netto- Bau- fläche [m²]	Grün- fläche	Ver- kehrs- fläche	Fläche f. Land- wirt- schaft	Fried- hof	zul. GRZ	zul. Grund- fläche [m²]	zul.Bau- grenze [m²]	zul. Fl. f. Neben- anlagen [m²]
Kirchstraße		39	990			990						
Kirchstraße	8	4/1	100	100							100	
Kirchstraße	10	41	2.838	676	15			2.147	0,35	237	669	
Kirchstraße	14	37	1.038	840	198				0,35	294	268	
		40										
		39/1										
Kirchstraße (Land- wirtschaft)	4,6,6a	44/Tfl.	11.940	9.959	1.432				0,35	3.486	2.701	2.402
		347/Tfl. 2			55	14						
		364/Tfl.			380	100						
Kirchstraße (Land- wirtschaft)	2	46/Tfl.	7.275	5.433	550				0,35	1.902	1.715	550
					747							
					545							
Kirchstraße	1	51	1.548	1.037	511				0,35	363	760	
Schwellstraße	2	58	593	593					0,35	208	175	221
Schwellstraße	4	58/2	645	645					0,35	226	117	397
Kirchstraße		39/2	167			167						
Kirchstraße	3	56	2.751	2.098	653				0,35	734	719	83
Kirchstraße	5	54	1.349	1.349					0,35	472	823	
Fußweg		29	181			181						
Kirchstraße	7	33	786	786					0,35	275	445	23
Kirchstraße	9	34	1.284	1.284					0,35	449	396	175
Untere Straße	24,26	30	2.585	2.455		130			0,35	859	1.201	46
Untere Straße	22	25	673	673					0,35	236	274	50
Weierstraße		64	693			693						
Weierstraße	8	25/1	641	641					0,35	224	215	40
Weierstraße	6	27	1.081	1.081					0,35	378	566	72
Weierstraße		61	2.909	1.160	1.749				0,50	580	787	
Weierstraße	1, 1a	62/1	1.256	1.256					0,35	440	324	55
Weierstraße	3	62/2	327	327					0,35	114	133	
		71	360		360							
Bindergasse		64/1	396			396						
Bindergasse	2	70	3.298	3.298					0,35	1.154	1.331	366
Bindergasse	1	68	769	769					0,35	269	270	82
Bindergasse	4	74	980	980					0,35	343	393	43
Bindergasse	5	80	716	716					0,35	251	391	13
Bindergasse		84	159	159								34
Bindergasse		78	321			321						
Untere Straße	20	89/1	1.068	1.068					0,35	374	343	62
Untere Straße	16	81	974	974					0,35	341	512	87
Untere Straße		99/4	64	64								
Untere Straße	12	99	987	987					0,35	345	467	

Straße	Hs.Nr.	Grund- stück Fl.Nr.	Grund- stücks- größe [m²]	Netto- Bau- fläche [m²]	Grün- fläche	Ver- kehrs- fläche	Fläche f. Land- wirt- schaft	Fried- hof	zul. GRZ	zul. Grund- fläche [m²]	zul.Bau- grenze [m²]	zul. Fl. f. Neben- anlagen [m²]
Untere Straße	12a	99/5	1.064	1.064					0,35	372	415	
Untere Straße	10	229/2	816	816					0,35	286	490	179
Untere Straße	8	229/1	1.074	1.074					0,35	376	896	167
Untere Straße		229	1.092	1.092					0,35	382	894	
Untere Straße	6	227/1	608	608					0,35	213	389	50
Bergerstraße	4	228/4	656	656					0,35	230	574	
Schwellstraße	14	228/3	1.655	1.655					0,35	579	1166	75
Summe			133.179	86.985	21.284	9.663	8.308	6.939		30.641	39.334	7.624

14 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit der Überarbeitung und Neuauflistung des Bebauungsplanes „Saaldorf Altdorf“ können die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale städtebaulich geregelt nutzbar gemacht sowie eine für das Dorf angemessene, flächen- und ressourcensparende Nachverdichtung im Ortskern gefördert werden.

Die gewachsene dörfliche Struktur mit ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen bleibt dabei durch die getroffenen Festsetzungen als besonderes Merkmal des Altdorfes erhalten.

Vorhandene Bau- und Dachformen, die den ortstypischen Charakter der Bebauung sichern, werden fortgeführt, jedoch fließen auch zeitgemäße Gestaltungsmerkmale aus den umliegenden Wohngebieten mit ein.

Unter besonderer Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten kann die Voraussetzung für den Erhalt der Landwirtschaft als wesentliches Element des dörflichen Charakters geschaffen werden.

Für einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft werden vorhandene Ortsränder erhalten und weiterentwickelt sowie nicht mehr intakte Ortsränder durch entsprechende Bepflanzung verbessert.

Zusammengefasst ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich weder nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt im Ortskern wohnenden Menschen, noch nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild, auf die Natur und auf die Landwirtschaft auswirken wird.

Saaldorf-Surheim, den 12.08.2021

Gemeinde Saaldorf-Surheim

.....
Erster Bürgermeister Andreas Buchwinkler

Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume:

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)

Kleinkronige Laubbäume:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Heister:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)

Sträucher:

Berberitze	(<i>Berberis vulgaris</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguineum</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Heimische Wild-Rosen	(<i>Rosa spec.</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)